

**PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK
TERKAIT PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP PENGIKATAN JAMINAN DENGAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan

Memenuhi gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

JESSICA HAMBALI

NIM : 217191003



PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2021

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS
TELAH DIUJI**

Nama : **Jessica Hambali**

NIM : **217191003**

Judul:

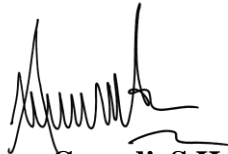
**Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak terkait Peran dan Tanggung Jawab
Notaris terhadap Pengikatan Jaminan dengan Akta Perjanjian Pengikatan
Jual Beli (PPJB)**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan **LULUS** dalam sidang ujian tanggal 26 Juli 2021, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua Penguji: Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
2. Anggota Penguji:
 - a. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
 - b. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

Jakarta, 27 Juli 2021

Pembimbing,



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

TANDA PERSETUJUAN PEMBIMBING TESIS

NAMA : JESSICA HAMBALI
NIM : 217191003
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN
JUDUL : PENERAPAN ASAS KEBEBASAN
BERKONTRAK TERKAIT PERAN DAN
TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP
PENGIKATAN JAMINAN DENGAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB)

Jakarta, 24 Juni 2021

Pembimbing,



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama Penulis mengucapkan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan kasih yang telah diberikan sehingga penelitian ini selesai dilakukan tepat pada waktu-Nya.

Penulis bersama ini bermaksud untuk mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung sehingga selesainya penelitian ini, antara lain:

1. Bapak Prof. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., Dr., Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara atas segala dukungan dan bimbingannya selama selama Penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum., Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanaga agar dukungan selama Penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., Dr., Prof., atas bimbingannya selama Penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, khususnya Program Magister Kenotariatan.
4. Bapak Ariawan Gunadi, S.H., M.H., Dr., Pembimbing penelitian sehingga selesai penulisan Tesis. Terima kasih atas kesedian Bapak untuk memberikan waktu bimbingan tanpa terbatas setiap saat, juga atas kesabaran dan petunjuk yang telah diberikan kepada Penulis.
5. Ibu Novita Puspitarini, S.H., M.Kn, Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan, yang sudah menjadi narasumber / memberikan keterangan sebagai ahli hukum.
6. Ibu Tjoa Karina Juwita, S.H., M.Kn., Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat, yang juga sudah menjadi narasumber / memberikan keterangan sebagai ahli hukum.
7. Kedua orangtua yang telah melahirkan, mendidik, dan selalu mendukung Penulis sejak lahir sampai saat ini tanpa mengenal lelah dan selalu mendoakan setiap langkah yang diambil oleh Penulis.
8. Mama mertua yang telah mengorbankan waktu dan tanpa lelah untuk membantu menjaga anak Penulis dengan setulus-tulusnya dan tanpa lelah mendoakan yang terbaik untuk Penulis.

9. Suami tercinta, Erison Effendi, S.H., M.H., terima kasih untuk setiap kasih sayang serta dukungan dikala susah maupun senang terutama dalam penulisan tesis ini.
10. Zoe, Denisse, dan Dave, putri dan putraku tercinta anugerah terindah dari Tuhan dan motivator terbesar Penulis sehingga terselesaikan penelitian ini.
11. Kakak tersayang beserta keluarga atas doa serta dukungannya selama ini.
12. Bapak Widodo Setiadi, CEO KT Group dan Ibu Vonny Madya, Manager Legal KT Group yang selalu mendukung langkah Penulis sehingga mengambil dan menyelesaikan kuliah Magister Kenotariatan.
13. Rekan-rekan kerja KT Group, terutama Team Legal, terima kasih untuk semua dukungan dan motivasi yang telah diberikan selama ini.
14. Para sahabat mahasiswa Magister Kenotariatan dan teman-teman Penulis, terutama Aloysius Adi, Sinta, Winda, Maya Putri, Gerry, Sheina, Jessica Afsarina, dan Liedya.
15. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih semua atas doa dan dukungannya.

Jakarta, Juni 2021

Penulis

DAFTAR ISI

Tanda Pengesahan Tesis.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	iv
Abstrak.....	v
Bab I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
D. Kerangka Konseptual.....	15
E. Metode Penelitian.....	17
F. Sistematika Penulisan.....	21
Bab II : LANDASAN TEORI.....	23
A. Teori dan Asas Hukum.....	23
B. Asas Hukum.....	29

C.	Pemberian Kuasa terkait Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan.....	48
D.	Perjanjian.....	69
E.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Jual Beli, dan Akta Jual Beli.....	75
F.	Hukum Jaminan.....	81
G.	Objek Hak Tanggungan.....	85
H.	Utang yang Dijamin dengan Hak Tanggungan.....	86
I	Asas-Asas Hukum Kebendaan dalam Hak Tanggungan.....	87
J	Pengikatan Jaminan Kredit.....	90
K	Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan setelah mempunyai Kekuatan Hukum Hak Eksekutorial.....	92
L	Notaris.....	95
Bab III	: DATA HASIL PENELITIAN.....	115
A.	Pembuatan Akta Perjanjian Kredit oleh Notaris A.....	115
B.	Akta PPJB sebagai Turunan dari Akta Perjanjian Kredit yang dibuat Notaris Z.....	118

	C.	Ringkasan Fakta-Fakta.....	119
	D.	Pendapat Praktisi – Notaris	120
Bab IV	:	ANALIS DATA DAN PERMASALAHAN.....	131
	A.	PPJB yang disertai kuasa menjual dari Debitur dan Kreditur <u>tidak ideal</u> dijadikan sebagai bentuk turunan/ <i>acecsoir</i> (perjanjian jaminan) terhadap perjanjian kredit.....	131
	B.	Analisa Hukum terhadap Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak terkait Penggunaan PPJB sebagai Bentuk Turunan dari Perjanjian Kredit.....	139
	C.	Peran dan tanggung jawab serta kedudukan hukum Notaris terkait perjanjian pokok (kredit) dan turunannya (perjanjian jaminan) khususnya mengenai tindakan eksekusi objek jaminan terhadap bentuk perjanjian kredit dengan turunan berupa PPJB.....	143
Bab V	:	KESIMPULAN DAN SARAN.....	150

A. Kesimpulan..... 150

B. Saran..... 154

DAFTAR PUSTAKA..... 155

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

ABSTRAK

Kehadiran lembaga pembiayaan sangat memberikan pengaruh yang cukup besar khususnya bagi pengusaha maupun individu. Lembaga pembiayaan di Indonesia ada 2 (dua) yaitu, lembaga pembiayaan keuangan Bank dan Non Bank. Penelitian ini membahas mengenai lembaga pembiayaan Non Bank, yaitu perusahaan Multifinance bernama KTM yang memberikan pembiayaan Modal Kerja Usaha kepada individu bernama WB dengan pengikatan jaminan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dimana pengikatan dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) Notaris yang berbeda. Pengikatan Perjanjian Kredit dilakukan dengan menggunakan Notaris A, sedangkan pengikatan PPJB menggunakan Notaris B. Di dalam akta PPJB dicantumkan Kuasa Menjual sehingga KTM dapat menjual jaminan tanpa kehadiran WB. Kedua pengikatan dilakukan di hari yang sama tetapi di jam yang berbeda.

Hal ini perlu diteliti apakah PPJB yang disertai dengan Kuasa Menjual dari KTM kepada WB dapat dijadikan sebagai bentuk turunan/ *accessoir* (perjanjian jaminan) terhadap perjanjian kredit, selain itu bagaimana peran, tanggung jawab serta kedudukan hukum Notaris terkait perjanjian pokok (kredit) dan turunannya khususnya mengenai tindakan eksekusi objek jaminan terhadap bentuk perjanjian kredit dengan turunan berupa PPJB.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Yuridis Normatif. Penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis, yang akan melihat norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*), dengan pelaksanaannya dalam masyarakat (*law in action*).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan peran dan tanggung jawab Notaris sebatas membuat akta autentik (Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Kedudukan hukum Notaris dapat bertindak sebagai saksi untuk dimintakan keterangannya dalam pembuatan akta tersebut. Penerapan asas kebebasan berkontrak terkait pembuatan PPJB disertai kuasa menjual tidak ideal dijadikan turunan dari Perjanjian Kredit karena merupakan 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda.