

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI OBJEK YANG SEDANG
DIJAMINKAN OLEH DEBITUR**



OLEH:

FEBRINA GLADYS ELVIRA

NIM. 031924253042

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2021

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetbork voor Indonesie, (Staatsblad tahun 1847 Nomor 23)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2716 K/Sip/2010

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/Sip/1973

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3604 K/Pdt/1985

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan	i
Motto	Error! Bookmark not defined.
Abstrak	Error! Bookmark not defined.
Lembar Orisinilitas.....	Error! Bookmark not defined.
Kata Pengantar	Error! Bookmark not defined.
Daftar Peraturan Perundang-Undangan	ii
Daftar Putusan Pengadilan	iii
Daftar Isi.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Dan Rumusan Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.4.1. Manfaat Teoritis	10
1.4.2. Manfaat Praktis.....	10
1.5. Metode Penelitian	10
1.5.1. Pendekatan Masalah	10
1.5.2. Sumber Bahan Hukum	11
1.5.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	13
1.5.4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	14

1.6. Pertanggungjawaban Sistematisa	14
---	----

BAB II KRITERIA ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK YANG SEDANG DIJAMINKAN

2.1. PPJB Sebagai Bentuk Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.....	16
2.1.1. Karakteristik PPJB dalam Proses Jual Beli	16
2.1.2. Keabsahan Perjanjian Jual Beli	25
2.1.3. Itikad Baik dalam Peralihan Hak Atas Tanah	33
2.2. Konsep Itikad Baik pada Perjanjian Jual Beli Objek yang sedang dijaminkan	49
2.2.1. Hak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli	49
2.2.2. Ruang Lingkup Objek Jaminan	55
2.2.3. Konsep Wanprestasi	64

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM MELAKUKAN PERJANJIAN JUAL BELI OBJEK YANG SEDANG DIJAMINKAN.....Error! Bookmark not defined.

3.1. Analisis Putusan Pengadilan Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Objek Yang Sedang Dijaminkan.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.1. Hak Tanggungan sebagai Bentuk Lembaga Jaminan.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.2 Bentuk Itikad Baik Dalam Suatu Perjanjian.....	
3.1.3 Analisa Putusan Terkait Itikad Baik Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli.....	
3.2. Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Hal Terjadi Wanprestasi yang Dilakukan oleh Penjual	Error! Bookmark not defined.

3.2.1. Wanprestasi Dalam Peranakan Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
3.2.2. Upaya Hukum ketika Terjadi Wanprestasi oleh Salah Satu Pihak.....	79
3.2.2.1 Somasi.....	80
3.2.2.2 Litigasi.....	88
BAB IV PENUTUP	
4.1. Kesimpulan.....	114
4.2. Saran.....	120
DAFTAR BACAAN	

