ABSTRAK

Problematika hukum terkait jual beli yang dibebani Hak Tanggungan di Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Bina Finansia yaitu dalam perjalanan perjanjian kredit debitor mengalami kredit macet yang berakibat akan dilakukan eksekusi jaminan. Pada saat akan dilaksanakan eksekusi langsung oleh BPRS Bina Finansia, diketahui ternyata objek tersebut sudah dijual kepada pembeli yaitu pihak ketiga. Hal ini menimbulkan permasalahan, dikarenakan ketidaktahuan BPRS Bina Finansia akan jaminan yang dijual oleh debitur tanpa persetujuan kreditur dengan PPJB yang dibuat oleh Notaris.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli objek Hak Tanggungan yang dialihkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian Non-Doktrinal Empiris atau Yuridis Empiris. Spesifikasi penelitian berupa penelitian perskriptif yang didukung dengan wawancara Narasumber yaitu Notaris di Kota Semarang dan data yang diperoleh melalui studi pustaka.

Hasil penelitian ini, Notaris dalam membuat PPJB melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, sehingga perbuatan Notaris dapat mengakibatkan Notaris bertanggung jawab atas perbuatannya yaitu berupa tanggung jawab Administratif, Kode Etik, serta menimbulkan akibat hukum yang membuat PPJB tersebut batal demi hukum. Perlindungan hukum yang didapatkan dari pihak ketiga yang dirugikan yaitu dianggap lemah karena PPJB hanya perjanjian awal atau pendahuluan. Posisi kreditur dalam pembuatan PPJB objek hak tanggungan tanpa persetujuan kreditur telah dilindungi dalam hak-hak yang melekat dalam individu maupun mekanisme hukum untuk menegakkan hak-hak individu tersebut.

Kesimpulan dari penelitian ini, Notaris bertanggung jawab terhadap PPJB atas objek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur yang menimbulkan sengketa hukum sehingga menyebabkan PPJB tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib mengutamakan prinsip kehati-hatian.

Kata Kunci : Notaris, PPJB, Hak Tanggungan, Tanggung Jawab, Akibat Hukum, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The legal issue related to the sale and purchase of property encumbered with Mortgage Rights at Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Bina Finansia arises when, during the course of a credit agreement, the debtor experiences default, leading to the execution of the collateral. At the time BPRS Bina Finansia was about to carry out a direct execution, it was discovered that the collateral had already been sold to a third-party buyer. This situation poses a legal problem due to the lack of awareness on the part of BPRS Bina Finansia that the collateral had been sold by the debtor without the creditor's consent through a Sale and Purchase Agreement Binding (PPJB) made by a Notary.

This study aims to identify and analyze the notary's responsibility in preparing the PPJB for a third party without the creditor's consent, and to understand and analyze the legal consequences of executing a PPJB on an object under Mortgage Rights that is transferred to a third party without creditor approval.

The research method used is a Non-Doctrinal or Empirical Juridical approach. The research specification is prescriptive, supported by interviews with sources, namely Notaries in Semarang City, and data obtained through literature review.

The results of this study, Notary in making PPJB violates the provisions of Article 16 paragraph (1) letter a UUJN, so that Notary's actions can result in Notary is responsible for his actions, namely administrative responsibility, code of ethics responsibility and causes legal consequences that make the PPJB null and void. The legal protection obtained from the aggrieved third party is considered weak because the PPJB is only an initial agreement or preliminary. Creditor's position in the making of PPJB of the object of mortgage rights without the consent of the creditor has been protected in the rights inherent in the individual as well as the legal mechanism to enforce the rights of the individual.

The conclusion of this study is that the Notary is responsible for drafting the PPJB concerning an object under Mortgage Rights to a third party without the creditor's consent, which gives rise to a legal dispute and renders the PPJB null and void. In this case, the Notary is obligated to prioritize the principle of prudence in carrying out their duties.

Keywords: Notary, Sale and Purchase Agreement Binding (PPJB), Mortgage Rights, Responsibility, Legal Consequences, Legal Protection