

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Semakin tingginya pertumbuhan penduduk kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat. Kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan baik dan menyebabkan harga tanah semakin mahal. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat berusaha sebagai sawah atau ladang, juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan modal usaha, sampai untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum maka salah satu caranya dalam memiliki dan menguasainya ialah melalui suatu proses jual beli.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457 KUHPerdata. Pada Pasal 1458 KUHPerdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli merupakan salah satu cara yang sering dilakukan oleh pihak yang menginginkan suatu tanah dalam proses jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli.<sup>1</sup>

Dalam jual beli biasanya diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak di mana penjual dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli sampai terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut. Baik dari segi kelengkapan surat-surat tanah maupun pembayaran. Perjanjian seperti ini biasanya disebut sebagai Perikatan Jual Beli. Realisasinya adalah penjual dan pembeli membuat surat akta perikatan jual beli di mana akta ini merupakan akta notaris dan bukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada saat melakukan transaksi jual beli, kedua belah pihak akan membuat

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung:Alumni,1986), hal. 182

suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.<sup>2</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdota yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdota sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Kasus yang diangkat dalam penulisan ini adalah membahas hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 1 tanggal 12 September 2012 yang melibatkan para pihak yaitu Ami Rahmiati, B.E sebagai penjual dengan Drs. Subur Hermanto, M.M sebagai pembeli dihadapan Pejabat Notaris Yuli Yullianti, S.H, M.Kn., atas sebidang tanah seluas 190 M<sup>2</sup> dengan nomor Hak Milik Nomor 320 yang terletak dijalan Sabar Nomor 7, RT/TW 02/08, Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, dengan seharga Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang bersamaan dengan dibuatnya perjanjian hutang piutang antara Ami Rahmiati dengan Drs. Subur Hermanto pada tanggal 12 September 2012, yang diakui dan ditandatangani oleh para pihak dan Akta Jual Beli Nomor 97/2013 tanggal 19 Maret 2013 dihadapan Notaris dan PPAT Erni Kencanawati, S.H., M.H.

Pada tanggal 25 Juli 2018, Ami Rahmiati sebagai pihak tergugat (Penggugat dalam Rekonvensi) mengajukan permohonan pada tingkat kasasi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tidak sah untuk menjadikan tanah milik kepada Drs. Subur Hermanto sebagai penggugat atau termohon kasasi karena yang sebenarnya adalah Perjanjian pinjam meminjam bukan Perjanjian Jual Beli maka dinyatakan batal, cacat hukum karena dilakukan dengan suatu kondisi yang tidak diinginkan oleh para pihak atau salah satu pihak sehingga mereka menutupi kondisi atau hubungan hukum yang sesungguhnya dan adanya unsur penyalahgunaan keadaan. Drs. Subur Hartanto tidak menceritakan atau menyembunyikan fakta yang sebenarnya terjadi yaitu adanya perjanjian pinjam meminjam uang/perjanjian hutang piutang antara para pihak atas objek sengketa sehingga berakhir dengan jual beli.

---

<sup>2</sup> Maria S. W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Buku Kompas, 2001), hal. 161.

Terhadap permohonan tersebut, Mahkamah Agung telah mengeluarkan putusan Nomor 1570 K/Pdt/2018 yang mengabulkan permohonan kasasi dan menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) No 1 tanggal 12 September 2012 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Peralihan hak atas tanah maupun pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disebutkan dalam pasal 37 ayat (1) dan pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu atas nama, hartanya dibuat oleh PPAT supaya dapat didaftarkan, bukan oleh notaris.<sup>3</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Pasal 10 ayat (2) pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada persoalan ini pengikatan jaminan dilakukan tidak menggunakan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan tetapi menggunakan cara yang disepakati oleh kedua belah pihak hingga menimbulkan masalah dikemudian hari. Dalam praktiknya akan diikuti selaras dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yakni pada saat terjadi perjanjian pinjam meminjam maka para pihak akan datang kepada Notaris PPAT untuk meminta dibuatnya akta perjanjian pinjam meminjam sekaligus dilakukan pengurusan pemasangan hak tanggungan pada hak jaminan atas tanah tersebut oleh PPAT ke BPN setempat.

---

<sup>3</sup> Letezia Kobing, *Risiko menjaminkan tanah yang dilakukan dengan akta jual beli* <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/t53a4d9a356ab9/risiko-menjaminkan-tanah-yang-dilakukan-dengan-akta-jual-beli/>, Diakses pada tanggal 25 Desember 2019.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dijelaskan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang?
2. Bagaimanakah pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Nomor 1570 K/Pdt/2018 terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembuatan waktunya bersamaan perjanjian hutang piutang?
3. Bagaimanakah pandangan islam mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penulisan**

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan untuk mencapai suatu tujuan. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang
- b. Untuk menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan nomor 1570 K/Pdt/2018
- c. Untuk menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang waktu pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang menurut pandangan Islam

### **2. Manfaat Penulisan**

#### **a. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis ini dapat memberi manfaat bagi kalangan akademis secara khusus dan masyarakat secara umum yang membutuhkan informasi mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

#### **b. Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman pembelajaran atau referensi bagi para praktisi atau penegak hukum.

#### D. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.<sup>4</sup>
2. Perjanjian hutang piutang, dalam pasal 1754 KUHPerdara adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang atau uang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula<sup>5</sup>
3. Penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu. Di dalam hal seseorang hakim mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.<sup>6</sup>
4. Perjanjian adalah suatu perbuatan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih di mana masing-masing berjanji untuk mentaati apa yang tersebut dalam kesepakatan bersama.<sup>7</sup>
5. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang mana satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>8</sup>
6. Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>9</sup>

#### E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara utama yang digunakan seorang peneliti untuk mencapai suatu tujuan, cara tertentu digunakan setelah peneliti memperhitungkan kelayakannya ditinjau dari tujuan situasi penelitian. Untuk mencapai apa yang diharapkan

---

<sup>4</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, No. 11/PRT/M/2019.

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1754.

<sup>6</sup> HP. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal, 41.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Bab II Pasal 1313.

<sup>8</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal 125.

<sup>9</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan* (Jakarta : Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2005), hal.13.

dengan tepat dan terarah dalam penelitian, maka penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Kegiatan penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.<sup>10</sup>

Penelitian bersifat deskriptif, maksudnya peneliti ingin menjelaskan dan menguraikan permasalahan-permasalahan yang ada dengan menggunakan bahan kepustakaan. Dalam hal ini penulis menggambarkan terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang waktu pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang.

### 2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan perundang-undangan atau dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri dari:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Agraria, UU No. 5 Tahun 1960
  - 3) Peraturan Pemerintah, No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - 4) Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996
  - 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, No. 11/PRT/M/2019, Pasal 1 Angka 1
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahannya memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti di antaranya buku, majalah, artikel dari media massa, laporan-laporan penelitian, jurnal-jurnal, skripsi, tesis, maupun disertasi dan dokumen yang berasal dari internet.

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2014), hal. 52.

- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

## **F. Pengumpulan Data**

Data penelitian hukum, data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.

## **G. Penyajian dan Analisis Data**

Analisis Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, karena data yang terkumpul kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk kalimat teks untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

## **H. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian, penulisan ini dibagi menjadi beberapa bab yang akan dibagi menjadi lima (5) bab yang akan diuraikan tentang permasalahan dalam penulisan ini yaitu:

### **BAB I : Pendahuluan**

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dalam penulisan, manfaat dalam penulisan, kerangka konseptual, metode penelitian yang digunakan dan sistematika penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Berisi tinjauan pustaka berbagai tinjauan umum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perjanjian hutang piutang.

### **BAB III : Pembahasan Ilmu.**

Bab ini menjelaskan dan menguraikan terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang pada putusan nomor 1570 K/Pdt/2018.

### **BAB IV : Pembahasan Agama**

Bab ini merupakan uraian tentang pandangan islam terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembuatannya bersamaan dengan perjanjian hutang piutang pada Putusan Nomor 1570 K/Pdt/2018.

## BAB V : Penutup

Bab ini memberikan penjelasan dan kesimpulan dan saran serta bagaimana solusi mengenai hasil dari pembahasan rumusan masalah.