

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara subjek hukum merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian kredit. Pelaksanaan pemberian kredit dari perbankan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Bank dapat mensyaratkan adanya jaminan yang harus diserahkan oleh debitur kepada bank untuk menjamin pelunasan utang debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik

jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah hak tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT. UUHT hadir sebagai perwujudan cita-cita UUPA yang sedari pembentukan mengamanatkan dibentuk lembaga jaminan khusus dalam bidang pertanahan. Selain itu, UUHT juga memberikan dukungan dalam pelaksanaan bisnis perbankan yang telah diatur terdahulu dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dengan demikian ketentuan pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dan apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pelaksanaannya wajib menunjuk kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT, UUHT mengatur

dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) menyatakan bahwa untuk kepemilikan hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar harus diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan.

Pada praktiknya di dalam masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus mengenai seseorang yang melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan atas objek jual beli yang masih terikat jaminan bank. Dalam perjanjian tersebut biasanya pun pihak pembeli mengetahui bahwa sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dijaminkan di bank sebagai jaminan utang pihak penjual, maka dari itu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Jual beli sendiri menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Selanjutnya mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu. Dalam hal melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada umumnya sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli, biasanya mereka melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu. Tujuan dari PPJB itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam hal PPJB sendiri dapat dibuat di bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat

dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik, sedangkan proses pembuatan akta jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut PPJB) merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. PPJB merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. PPJB merupakan salah satu contoh perjanjian yang dibuat berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak. Dalam PPJB para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah, sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun perlu diperhatikan bahwa pada nyatanya tidak semua PPJB dibuat dihadapan notaris, tetapi ada yang dibuat di bawah tangan dan perjanjian tersebut tidak dapat digunakan untuk suatu penyerahan objek perjanjian.¹ Pada dasarnya suatu PPJB yang dibuat di bawah tangan dapat dilegalisasi oleh notaris, akan tetapi peran notaris dalam hal ini hanya bertanggung jawab untuk memastikan tanggal dan penetapan kepastian tanggal. Selain hal itu notaris hanya bisa

¹ Hery Shieta, "Asas Pacta Sunt Servanda Tetap Berlaku dalam Konteks Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan", <https://www.hukum-hukum.com/2017/06/pacta-sunt-servanda-jual-beli-tanah.html?m=1>, diakses pada 1 September 2021, Pukul 10.00 WIB.

memberikan saran-saran mengenai bagaimana kedudukan PPJB yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak dan apa saja akibat hukumnya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan merupakan salah satu perjanjian yang mempunyai potensi untuk adanya konflik. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konflik yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan secara benar (beritikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, apakah objek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak, selain itu pihak penjual menjual objek tanah tanpa persetujuan dari para pihak yang turut memiliki hak atas tanah yang akan dijual tersebut, atau bisa juga timbul konflik yang disebabkan oleh kesalahan/kelalaian notaris itu sendiri. PPJB dalam praktiknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak atau salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. PPJB tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan.

Kantor Notaris & PPAT Elviera Nora, S.H. diangkat sebagai Notaris pada tanggal 22 Maret 2002 berdasarkan SK. Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-516.HT.03.01-TH.2002 dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 04 Desember 2003 berdasarkan SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 14-XA-2003 yang ditempatkan di Kota Payakumbuh. Kemudian usaha semakin berkembang sampai dengan sekarang. Usaha yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta No. 81 Kota Payakumbuh ini bergerak dalam bidang jasa pengurusan akta perusahaan, akta tanah, balik nama sertifikat, surat-surat perjanjian pengikatan jual beli, dan sebagainya.

Dalam kasus berikut akan diangkat dari praktik pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi pada salah satu client di Kantor Notaris & PPAT Elviera Nora, S.H Kota Payakumbuh. Perjanjian berawal dari debitur yang membuat perjanjian kredit dengan

bank sehingga tanah dan bangunannya menjadi agunan kredit/terikat hak tanggungan bank. Pada saat pemberian hak tanggungan termuat janji-janji debitur kepada kreditur, salah satu janji pada saat pemberian hak tanggungan tersebut telah diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 69/2019 Pasal 2 poin (7) yang menyebutkan bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua (kreditur), pihak pertama (debitur) tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga, dan juga pada Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT mengatakan bahwa pemberi hak tanggungan (Pemilik tanah) terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.

Kemudian ada satu masa dimana debitur mengalami kesulitan untuk melanjutkan kreditnya pada bank tersebut, sehingga karena keadaan terdesak debitur mengadakan perjanjian dengan pihak lain dan mengalihkan kewajibannya tanpa sepengetahuan kreditur melalui PPJB dengan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris. Hal ini jelas menunjukkan bahwa debitur tidak menepati janjinya kepada kreditur untuk tidak mengalihkan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan kreditur sesuai dengan Pasal 2 poin (7) APHT Nomor : 69/2019 dan Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT. Satu tahun setelah PPJB tersebut dibuat, akhirnya PPJB ini bermasalah juga dengan pembeli, karena pembeli tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utang yang telah dialihkan kepadanya dengan sebagaimana mestinya, sehingga untuk menyelesaikan permasalahannya dengan kreditur, dibuat pembatalan PPJB oleh debitur secara di bawah tangan yang dilegalisasi notaris.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul “**PEMBATALAN**

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA DI BAWAH TANGAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN BANK”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dibahas dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Apa faktor penyebab terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang terikat hak tanggungan?
2. Bagaimana kepastian hukum atas perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang objeknya terikat hak tanggungan?
3. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan bank?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang disebutkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya pembatalan pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang terikat hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum atas perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang objeknya terikat hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan bank.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan berguna bagi penulis dan bagi pembaca. Adapun manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, menambah pengetahuan, pemahaman informasi, dan dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, masukan serta informasi yang berharga dan solusi yang tepat bagi pembaca terutama kepada pihak terkait dalam yang akan melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang masih terikat hak tanggungan.
- b. Diharapkan agar penelitian ini dapat menjadi bahan bacaan, referensi atau sumber bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

E. Metode Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini dibutuhkan bahan atau data yang konkrit, jawaban yang objektif dan ilmiah serta dapat dipertanggungjawabkan yang berasal dari bahan kepustakaan dan penelitian di lapangan yang dilakukan dengan cara penulisan sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan masalah yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum

tertentu yang terjadi dalam masyarakat,² atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, merupakan penelitian hukum yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁴ Dalam hal ini untuk menggambarkan mengenai aspek hukum dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan bank.

3. Sumber Dan Jenis Data

a. Sumber data

1) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian bersumber pada buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi: Perpustakaan Pusat Universitas Andalas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas; buku-buku hukum, jurnal dan literatur koleksi pribadi; maupun sumber data lainnya.

2) Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan yakni penelitian langsung menuju lapangan untuk mencari pemecahan masalah yang diperoleh dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya).

² Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134.

³ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 49.

Pada penelitian ini, penelitian lapangan dilakukan pada Kantor Notaris & PPAT Elviera Nora, S.H. Kota Payakumbuh dan debitur (Penjual tanah).

b. Jenis data

1) Data primer

Data primer berhubungan dengan data yang diperoleh langsung dari sumber baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan-laporan dalam bentuk dokumen resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁵ Dalam tulisan ini data primer diperoleh melalui wawancara langsung pada objek penelitian, yaitu Notaris & PPAT Elviera Nora., S.H. Kota Payakumbuh dan debitur (Penjual tanah).

2) Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari:

- a) Bahan hukum primer, yaitu yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang terdiri dari beberapa peraturan perundangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

⁵ Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 175.

Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang kaitannya dengan penelitian dapat membantu menganalisa, memahami serta menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum, jurnal hukum, teori-teori dan pendapat sarjana.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi dokumen

Dalam studi ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari dokumen dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, karangan-karangan ilmiah maupun dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti pada penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara secara lisan dari narasumber yang mengetahui objek penelitian guna memperoleh informasi yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti penulis. Pada wawancara ini penulis menggunakan wawancara semi terstruktur, dimana setiap pertanyaan akan disiapkan oleh pewawancara dan nantinya dapat timbul pertanyaan baru setelah narasumber memberikan jawabannya. Dalam tulisan ini pihak yang diwawancarai, yaitu Notaris & PPAT Elviera Nora., S.H. Kota Payakumbuh dan debitur (Penjual tanah).

5. Pengolahan Dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Data yang telah didapat setelah melakukan penelitian diolah dengan proses *editing*, yaitu data yang diperoleh penulis akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.⁶

b. Analisis data

Data yang telah diperoleh baik data primer maupun sekunder, selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu merupakan analisis dimana data bukan berupa angka tetapi berupa informasi atas sebuah pengetahuan dengan mengelompokkan data menurut aspek-aspek yang diteliti dan ditarik kesimpulan yang relevan dengan masalah yang dibahas.⁷

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memperoleh gambaran yang cukup jelas mengenai hal-hal yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini, maka akan dikemukakan urutan sistematika penulisan yang akan dibagi dalam beberapa bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini diuraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Dalam bab ini dibahas mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian pengikatan jual beli, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang bank, dan tinjauan umum tentang akta.

⁶ Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Radja Grafindo, Jakarta, hlm. 125.

⁷ Ammiruddin dan Zainal Askin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 250.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dikemukakan tentang hasil penelitian yang berisikan uraian mengenai faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang terikat hak tanggungan, kepastian hukum atas perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang objeknya terikat hak tanggungan, serta akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan bank tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari uraian-uraian yang diberikan pada bab-bab sebelumnya, serta saran-saran yang berkaitan dengan penelitian dan pembahasan.

