

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Selama masih berlangsung kehidupan manusia di muka bumi inipembicaraan tentang tanah tidak akan pernahhabisnya. Tanah adalah sesuatu yang menjadi tempat atau ruang terhadap segala kegiatan atau aktifitas kehidupan manusia.<sup>1</sup>Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.<sup>2</sup>

Pemilikan hak atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan.Menurut aspek ekonomi, tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran, sebagai tempat usaha, dapatdijadikan agunan (hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan dan lain sebagainya.<sup>3</sup> Diatas tanah dapat didirikan rumah, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, rumah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Secara nyata, rumah menjadi tempat berlindung

---

<sup>1</sup>Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah dan Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2013, hlm 5

<sup>2</sup>*Ibid.*

<sup>3</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 9

dan tempat membangun serta membina sebuah keluarga. Rumah juga berperan besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>4</sup>

Legalitas kepemilikan tanah dan rumah memerlukan payung hukum yang jelas dan kuat, sehingga keteraturan dalam kepemilikan tanah dan rumah akan dapat mencegah segala praktek yang bisa merugikan hak-hak rakyat dalam kehidupan bermasyarakatnya.<sup>5</sup> Sering kali karena pentingnya peran tanah dan rumah dalam kehidupan manusia, tanah beserta rumah menjadi objek yang rawan terhadap perselisihan atau sengketa antar manusia, hal ini terjadi karena kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat namun persediaan tanah tidak bertambah.

Menyadari situasi yang demikian bagi masyarakat yang ingin memiliki tanah dan rumah tidak ada cara lain yang dapat dilakukan melainkan membeli tanah dan rumah tersebut dari pemiliknya. Jual beli merupakan kegiatan yang sudah ada sejak lama. Jual beli tanah tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.<sup>6</sup>

Jual beli sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak dan kepemilikan atas tanah dan rumah, pelaksanaannya memiliki aturan dan persyaratan serta prosedur tersendiri. Prinsip jual beli hak atas tanah dan

---

<sup>4</sup>Jayadi Setiabudi, *Op.Cit*, hlm 80

<sup>5</sup>*Ibid*, hlm 5

<sup>6</sup>Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm71

rumah adalah terang dan tunai. Terang artinya di lakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan tunai artinya dibayarkan secara tunai.<sup>7</sup> Jual beli tanah dan rumah merupakan suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah dan rumah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah dan rumah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli) dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disetujui.

Sebagai perbuatan hukum, jual beli hak atas tanah dan rumah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya disebut PPAT dan diwujudkan dalam akta jual beli. Adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dipenuhinya sifat terang dan tunai yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukan.<sup>8</sup> Tujuan dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang butuh akan bukti-bukti yang kuat dan luas sifatnya.<sup>9</sup>

Penandatanganan akta jual beli dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen-dokumen dapat dipenuhi oleh para pihak. Masalah muncul jika objek jual beli berupa tanah dan rumah yang masih terikat hak tanggungan, sebagai contoh tanah dan rumah yang diperoleh berdasarkan pendanaan melalui kredit. Salah satu aspek yang sangat penting dalam

---

<sup>7</sup> Jayadi Setiabudi, *Op.Cit*, hlm 115

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria :Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm 313

<sup>9</sup> I.G.N Sugangga, *Pengantar Hukum Adat*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1994, hlm 147

pemenuhan kebutuhan rumah, khusus untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah ketersediaan pendanaan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit pemilikan rumah (KPR) selanjutnya disebut KPR adalah salah satu fasilitas kredit yang disediakan bank sebagai kreditur kepada konsumen sebagai debitur dimana tujuan penggunaannya untuk membeli rumah.

Di Indonesia dikenal 2 (dua) jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan dan persyaratannya diatur oleh pemerintah bersama pihak bank, dan ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia KPR tersebut.

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan. Seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.<sup>10</sup> Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit oleh debitur antara lain adanya benda jaminan atau agunan dan lain-lain.<sup>11</sup>

Dalam ketentuan perjanjian KPR ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit, pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan

---

<sup>10</sup> Chatamarrasjid, Ais, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm 57

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 58

hak atas tanah dan rumah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari bank selama jangka waktu kredit pemilikan rumah belum berakhir atau dilunasi oleh debitur. Perjanjian kredit yang dilakukan antara bank dengan debitur dalam jangka waktu kredit yang cukup lama, sehingga dalam jangka waktu yang cukup lama tersebut dapat timbul masalah yaitu jika debitur cidera janji terhadap kreditur.

Salah satu yang biasanya terjadi adalah karena kebutuhan ekonomi dan masalah keuangan dari pihak debitur. Untuk mengatasi masalah keuangan dan agar tidak terjadi wanprestasi maka debitur mencari jalan keluar, salah satunya dengan cara menjual atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak lain atau dalam prakteknya disebut juga alih debitur atau oper kredit atau pengalihan kredit. Ini memberikan kemudahan bagi pihak yang melakukan oper kredit karena dengan mudah mendapatkan rumah dengan harga yang terjangkau, sekaligus meyelamatkan kelangsungan proses KPR yang tentunya berujung pada stabilitas ekonomi.<sup>12</sup>

Pada pelaksanaan alih debitur, terjadi dengan adanya kesepakatan antara debitur dengan pembeli, dimana dalam pengalihan hak atas tanah berikut rumahnya, debitur akan mengalihkan yang menjadi haknya kepada pembeli, pembeli membayar sejumlah uang kepada debitur, kemudian pembeli melanjutkan angsuran kreditnya. Namun timbul masalah bagi pihak debitur yaitu apabila bank tidak menyetujui pengalihan kredit kepada pihak

---

<sup>12</sup> Adrey Kotandengan, Nurhayati Abbas dan Nurfaidah Said, *Perjanjian Pengalihan Kredit (Over Credit) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal Penelitian Hukum, Universitas Hasanuddin, 2013

pembeli, disaat pihak debitur terdesak oleh kebutuhan untuk segera menjual objek jaminan tersebut.

Fakta yang terjadi di dalam masyarakat, proses alih debitur tidak selalu dilakukan sesuai prosedur. Sebagian besar debitur melakukan pengalihan menggunakan akta yang dibuat dihadapan Notaris dan bahkan ada yang hanya menggunakan surat dibawah tangan atau kwitansi saja. Upaya yang dilakukan oleh masyarakat untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli tersebut adalah menghadap Notaris minta dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli, kuasa membayar angsuran dan mengambil sertifikat, dan kuasa menjual.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UUNJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan para pihak berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUHPerdata. Hukum perjanjian bersifat terbuka dan salah satu asasnya adalah kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang

berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan. Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tidak lain adalah persesuaian kehendak antara para pihak.<sup>13</sup>

Perjanjian menerbitkan perikatan, perikatan itu lahir dari perjanjian. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak yang lain berkewajiban atas suatu prestasi. Lebih tegas Salim H.S berpendapat perikatan adalah suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam suatu bidang tertentu (harta kekayaan), dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.<sup>14</sup>

Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan

---

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 23

<sup>14</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 199

akhir dari para pihak. Dari pengertian yang diterangkan diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Dalam praktek kenotariatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah telah sering dilaksanakan, namun tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli masih sering dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli dalam dua bentuk yaitu perjanjian pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga jual belinya belum lunas dan akta pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang karena persyaratan-persyaratan belum dipenuhi. Perjanjian pengikatan jual beli lunas biasanya diatur juga tentang tindakan selanjutnya apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, menghadap sendiri ke PPAT dan melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual. Hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga jual belinya.

Menurut Pasal 1792 KUHPerdara yang dimaksud dengan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan



kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUHPerdara, kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

Setiap peralihan hak atas tanah haruslah tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur dan mengikuti ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, tidak bebas, akan tetapi terikat oleh ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Kasus jual beli tanah yang berakhir dengan sengketa sering mengemuka, baik di media cetak maupun elektronik dan mungkin juga yang tidak terpublikasikan.

Melihat kenyataan yang sering terjadi, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mencoba untuk mencari penjelasan dalam penyelesaian masalah yang masih sering dilakukan oleh masyarakat, adapun lokasi penelitian penulis adalah terhadap KPR perumahan di Kota Padang karena Kota Padang termasuk salah satu daerah yang banyak diminati oleh para pengembang atau developer perumahan sementara menurut Badan Pusat Statistik Kota Padang sebanyak 40.700 orang masih berada digaris kemiskinan.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang yang dikemukakan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk karya ilmiah dengan judul “**Pembelian Tanah dan Rumah**

---

<sup>15</sup>*Harian Haluan*, Jum'at, 30 September 2016

## **Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Yang Obyeknya Terikat Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kota Padang”**

### **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam tulisan ini adalah ;

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan rumah yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang ?
2. Mengapa diperlukan adanya kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beliyang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang ?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang obyeknya terikat hak tanggunganpada perbankan di Kota Padang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu karya ilmiah harus memiliki suatu tujuan yang jelas yang hendak dicapai dari penelitian yang dilaksanakan, berkenaan dengan hal tersebut berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahuibagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan rumah yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui mengapa diperlukan adanya kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beliyang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang.

3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang hendak dicapai dari penelitian yang telah penulis lakukan ini ada 2 (dua) yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi, referensi atau rujukan kepada pembaca untuk pengetahuan hukum pada umumnya dan dapat sebagai bahan rujukan dan masukan tentang bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa.

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat sebagai pedoman bagi masyarakat yang ingin mengetahui tentang pembelian tanah dan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang objeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang. Disamping itu, penelitian ini juga untuk mengembangkan ilmu pengetahuan serta sarana bagi penulis untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang penulis dapatkan selama duduk dibangku perkuliahan di Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang telah penulis lakukan dan informasi tentang keaslian penelitian, baik di lingkungan Universitas Andalas maupun diluar kelembagaan pendidikan ini, penulis menemukan adanya penelitian yang sebelumnya yang terkait dengan judul penulis di atas yaitu :

1. Tesis yang ditulis oleh Roni Trino Marta, pada program Studi Kenotariatan Universitas Andalas tahun 2016 dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pesan-Bangun Pada Perumahan Graha Mahrum Regency Di Kabupaten Kampar, dengan pembahasan yang dilakukan oleh penulis dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :
  - 1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency antara pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri dengan konsumen.
  - 2) Bagaimana proses pembangunan rumah yang dijual melalui sistem pesan-bangun kepada konsumen pada perumahan Graha Mahrum Regency oleh PT. Eka Mahrum Mandiri.
  - 3) Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui sisten pesan-bangun pada Perumahan Graha Mahrum Regency Di Kabupaten Kampar.
2. Tesis yang ditulis oleh Fachrul Shani, pada program Studi Kenotariatan Universitas Andalas tahun 2012 dengan judul Penggunaan Kuasa Mutlak

Notariil Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah, pembahasan yang dilakukan oleh penulis dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1) Apakah penggunaan kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah bertentangan dengan prinsip-prinsip perjanjian.
- 2) Bagaimana bentuk hukum pelarangan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah.

Jika dikemudian hari terdapat suatu karya ilmiah yang sama atau menyerupai karya ilmiah penulis, diharapkan penulisan karya ilmiah ini merupakan penyempurnaannya dan melengkapi dari karya ilmiah sebelumnya.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

#### **a. Teori Kepastian hukum**

Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang diambil untuk kemudian dituangkan ke dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Lahirnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Melalui

akta yang dibuatnya, Notaris dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.<sup>16</sup>

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo yaitu arti penting kepastian hukum adalah masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, sebab dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dan bertujuan untuk menciptakan ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat mentaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat terhadap masyarakat.<sup>17</sup> Berdasarkan uraian diatas maka kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif serta dapat dilaksanakan, dan mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

#### b. Teori Kesepakatan

---

<sup>16</sup> Salim HS dan Abdullah, *Perancangan Kontrak dan MOU*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 101-102

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm 136

Kesepakatan merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk dua unsur, yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan.

Perjanjian merupakan kesepakatan antara 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak mengenai hal-hal pokok menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian juga dapat disebut persetujuan. Karena kedua pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu.<sup>18</sup> Menurut Subekti sepakat berarti suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak. Berdasarkan pengertian kata sepakat tersebut berarti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>19</sup>

Berkaitan dengan uraian diatas, mengenai pengertian perjanjian secara umum ditentukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang merumuskan tentang pengertian perjanjian, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

---

<sup>18</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 1

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 26

Syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ; dan
4. Suatu sebab yang halal.<sup>20</sup>

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.<sup>21</sup>

#### c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang

---

<sup>20</sup> Subekti, *Ibid*, hlm 17

<sup>21</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 94



dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>22</sup> Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Adapun hak-hak yang hendak dilindungi dalam penulisan ini adalah hak pembeli. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.<sup>23</sup>

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

---

<sup>22</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 54

<sup>23</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 29

Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>24</sup>

Adapun pendapat Philipus M. Hadjon membagi dua macam bentuk perlindungan hukum yaitu :

1. Perlindungan hukum yang bersifat *preventif* adalah perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum sesuatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum *preventif* sangat besar perannya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan perlindungan hukum tersebut pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan.
2. Perlindungan hukum *represif*, yaitu upaya perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum, maupun peradilan administrasi negara. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul

---

<sup>24</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Perrs, Jakarta 2014, hlm 263

apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.<sup>25</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Ada beberapa konsep dasar yang digunakan dalam penelitian ini. Untuk lebih jelasnya terlebih dahulu diperlukan beberapa pengertian tentang konsep-konsep tersebut, yang semuanya meliputi :

### a. Pembelian

Pembelian adalah tindakan yang dilakukan konsumen untuk melakukan pembelian atas sebuah produk atau jasa.

### b. Tanah dan rumah

Tanah yang dimaksudkan adalah permukaan bumi sesuai dengan konsep UUPA Pasal 4 ayat 1.<sup>26</sup> Rumah adalah sesuatu bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia sebagai tempat berlindung manusia dari berbagai gangguan dari luar. Rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tempat manusia melangsungkan kehidupannya, tempat manusia berumah tangga dan sebagainya.

### c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut R. Subekti pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk jual beli

---

<sup>25</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 39.

<sup>26</sup> Yulia Mirwati, *Konflik Tanah Ulayat*, Andalas University Press, Padang, 2015, hlm 36

tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>27</sup>

**d. Kuasa**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

**e. Obyek Terikat Hak Tanggungan**

Yang dimaksud dengan Obyek disini adalah sertipikat, menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal 19 ayat 2

---

<sup>27</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm 75

huruf c UUPA menyatakan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Terikat hak tanggungan menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 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 UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

**f. Perbankan**

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

**G. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.<sup>28</sup> Untuk mendapatkan data dan informasi yang konkrit dalam penelitian yang akan digunakan sebagai bahan dalam penulisan tesis ini, maka metode yang penulis gunakan adalah :

---

<sup>28</sup> Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2003, hlm 42

## 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yakni menganalisis masalah dengan memperhatikan norma hukum yang berlaku serta dihubungkan dengan fakta yang ditemui dilapangan dan membandingkan dengan peraturan yang berlaku.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek penelitian.<sup>29</sup> Dari penelitian ini penulis mendapatkan data tentang suatu keadaan secara lengkap dan menyeluruh mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian mengenai Pembelian Tanah dan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Yang Objeknya Terikat Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kota Padang, penulis menggunakan jenis dan sumber data sebagai berikut :

a. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

### 1. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Perss, Jakarta, 1984, hlm 10

terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.<sup>30</sup>

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperlukan guna melengkapi data primer yang diperoleh melalui studi kepustakaan dokumen dengan cara mengumpulkan, mempelajari dan menganalisa teori-teori dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Pada studi kepustakaan ini penulis memperoleh data sekunder dari bahan hukum yang terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan penelitian yang bersumber pada peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas pada tesis ini, antara lain ;
  - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

---

<sup>30</sup> Riato, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm 72

- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.





k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan 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.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan pada bahan hukum primer yaitu :

- a. Buku-buku ilmiah
- b. Jurnal-jurnal hukum
- c. Makalah
- d. Hasil-hasil penelitian dan wawancara

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunderyang terdiri atas :

1. Kamus Hukum
2. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

b. Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari ;

1. Penelitian Kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan di keputakaan. Tempat penelitian keputakaan ini adalah di :

- 1) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
  - 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
  - 3) Perpustakaan Daerah Propinsi Sumatera Barat di Padang
  - 4) Buku-buku yang penulis miliki sendiri.
2. Penelitian Lapangan, Penelitian lapangan yang dimaksudkan adalah penelitian langsung dilapangan yaitu :

1) Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)di Kota Padang.

2) Masyarakat (pihak penjual dan pihak pembeli).

3) Pejabat/pegawai Bank

4) Pejabat/pegawai Kantor Pertanahan Kota Padang

5) Pegawai Kantor Pengadilan Negari Kelas I A Padang

### 3. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai dalam proses penelitian ini adalah didapat dengan cara :

#### a. Studi Dokumen

Studi kepustakaan merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum, karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Zainal Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafinda Persada, Jakarta, 2004, hlm 67

## b. Wawancara

Data ini diperoleh melalui wawancara atau *interview*. Wawancara atau *interview* adalah studi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang direncanakan untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden.<sup>32</sup> Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur. Penulis akan mengajukan pertanyaan yang telah disusun dan kemudian mengembangkan pertanyaan tersebut sesuai dengan jawaban dan penjelasan yang diberikan oleh responden yang berkaitan dengan masalah yang diteliti guna memperoleh data yang dibutuhkan.

## c. Pengolahan dan Analisis Data

### 1. Pengolahan Data

Pengolahan data diperlukan dalam usaha merapikan data yang telah dikumpulkan sehingga memudahkan dalam menganalisis. Setelah data-data diperoleh, maka selanjutnya data-data tersebut diolah dengan cara *Editing*, yaitu data yang diperoleh akan diperiksa atau diteliti untuk menjamin apakah data tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan

---

<sup>32</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali, Jakarta, 2012, hlm 82

kenyataan, jika ada data yang salah akan diperbaiki dan apabila ada data yang kurang akan ditambah.

## 2. Analisis Data

Setelah selesai diolah, data tersebut dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif adalah analisis yang tidak memakai angka-angka melainkan rangkaian kata-kata yang membentuk kalimat, untuk menjawab rumusan masalah yang ada, yang akhirnya menjadi suatu kesimpulan. Kegunaan dari analisis data ini adalah untuk menilai data-data yang disajikan, baik dengan menggunakan perundang-undangan yang berlaku ataupun menurut pandangan para ahli ataupun akal sehat dan logika dari peneliti sendiri.

