

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang sangat luas dengan penduduk yang padat. Setiap tahun dengan bertambahnya penduduk, maka setiap tahun pula penduduk tersebut memerlukan adanya tempat tinggal. Penduduk atau masyarakat sekitar pasti akan mencari suatu tanah yang nantinya akan digunakan sebagai tempat tinggal mereka agar terbebas dari panasnya udara siang hari dan terlindung dari hujan.

Bisa dikatakan tanah merupakan memegang pemeran utama bagi keberlangsungan hidup masyarakat pada umumnya. Salah satu bentuk aktivitas yang digunakan pada umumnya oleh masyarakat sekitar salah satunya melakukan jual beli. Jual beli tersebut mengandung adanya suatu perikatan.

Hukum perikatan merupakan bersumber pada suatu perjanjian dan pada sisi yang lain juga dapat dikatakan juga bersumber pada suatu undang-undang. Salah satu adanya sebuah perikatan maka timbul hubungan hukum dalam harta kekayaan munculnya suatu akibat hukum. Akibat hukum merupakan saling berkaitan dengan perjanjian atau peristiwa hukum lain yang terdapat dalam masyarakat.

Menurut Subekti perjanjian merupakan “Suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.¹

Suatu perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, jika para pihak berkeinginan agar dari perjanjian yang telah disepakati maka timbulnya sebuah prestasi. Prestasi mempunyai arti yang sangat wajib untuk dipenuhi oleh para

¹ R. Subekti, 1984. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa : Jakarta , .hlm.1

pihak yang melangsungkan perjanjian tersebut. Di dalam kehidupan riil sebuah prestasi tersebut sangatlah banyak dan sangat beraneka ragam bentuknya.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hubungan antara dua orang tersebut adalah hubungan hukum dimana hak dan kewajiban di antara para pihak dijamin kepastiannya oleh hukum. Jadi hubungan antara perikatan dan perjanjian merupakan perjanjian tersebut yang kemudian menerbitkan perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, dikarenakan kedua belah pihak bisa dikatakan setuju untuk melakukan sesuatu.²

Suatu perjanjian harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata tentang “Syarat Sahnya Perjanjian”, yaitu : “(1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, (3) Suatu hal tertentu, (4) Suatu sebab yang halal”. Dari penjelasan tersebut maka syarat ke-1 dan ke- 2 merupakan Syarat Subjektif dari unsur Pasal 1320 tersebut menyangkut perjanjian atau para pihak membuat suatu perjanjian. Sedangkan syarat ke- 3 dan ke- 4 menyangkut syarat objektif karena menyangkut tentang objek perjanjian. Jika suatu syarat Objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian secara otomatis dapat dikatakan “batal demi hukum”, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Sedangkan jika suatu syarat Subjektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut tidak otomatis batal demi hukum, namun “dapat dibatalkan” apabila pihak yang merasa dirugikan tersebut meminta penetapan pembatalan melalui putusan pengadilan.³

Suatu perjanjian harus mempunyai suatu objek dan maksud serta tujuan yang sangat jelas. Agar nantinya dapat ditentukan jenisnya, serta jumlah dapat tidak ditentukan pada saat membuat suatu perjanjian yang nantinya dapat dihitung mengenai perjanjian dengan suatu barang yang ditentukan melalui jenisnya. Hakim sebagai memeriksa perkara di pengadilan akan berusaha mencari tahu apa mengenai perjanjian tersebut, agar perjanjian tersebut dapat bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya. Jika sebuah objek perjanjian tersebut tidak dapat

²Iswi Hariyani, R.Serfianto, 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, cetakan pertama. Pustaka Yustisia : Yogyakarta: .hlm.59

³*Ibid*, hlm. 60

ditentukan maka perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan atau yang disebut dengan batal demi hukum atau perjanjian tersebut tidak sah.

Wanprestasi atau ingkar janji berasal dari bahasa Belanda dengan kata *wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi suatu kewajiban yang telah ditetapkan berdasarkan perjanjian.⁴ Sedangkan menurut Subekti *wanprestasi* adalah suatu keadaan dimana debitur:⁵

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupinya dalam perjanjian;
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan perjanjian;
3. Terlambat dalam memenuhi prestasi;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan oleh 2 (dua) kemungkinan alasan, yaitu:

1. Karena kelalaian debitur baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu sebab-sebab di luar kekuasaan debitur;

Wanprestasi salah satu sebagai pelaksana dari suatu perjanjian yang tidak tepat pada waktunya atau tidak dilaksanakan sama sekali oleh pihak yang membuat suatu perjanjian. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wanprestasi menyebutkan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Sedangkan menurut Pasal 1243 KUH Perdata tentang wanprestasi menyebutkan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan. Apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

⁴Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*. PT.Citra Aditya Abadi : Bandung, hlm.20

⁵ R. Subekti, 1990. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa. Jakarta.hlm.45

Wanprestasi memberikan suatu akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap pihak yang merasakan dirugikan. Sehingga pihak yang merasa dirugikan tersebut berhak menuntut dengan adanya suatu ganti rugi, sehingga dengan tujuan tuntutan ganti rugi tersebut menitik beratkan pada nantinya tidak ada lagi pihak yang dirugikan terkait adanya wanprestasi.⁶

Suatu prestasi yang berlandaskan pada suatu perjanjian yang telah di sepakati oleh para pihak. Apabila para pihak sebagai pelaksana perjanjian tersebut tidak memenuhi suatu prestasi dan tidak melaksanakan suatu prestasi seluruhnya bisa dikatakan telah melakukan wanprestasi. Salah satu bentuk wanprestasi antara lain sebagai berikut :

- a. Tidak dapat memenuhi suatu prestasi sama sekali;

Jika salah satu pihak yakni debitur yang tidak dapat memenuhi suatu prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat tidak memenuhi suatu perjanjian yang telah disepakati.

- b. Memenuhi suatu prestasi akan tetapi tidak tepat waktunya

Debitur telah memenuhi sebuah prestasi yang telah diperjanjikan akan tetapi dalam hal ini pemenuhan prestasi terlambat dilakukan sesuai dengan batas waktu yang ditentukan pada saat ada kesepakatan antara kedua belah pihak atau beberapa pihak dalam perjanjian menyebabkan kreditor mengalami bentuk kerugian.

- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan akan tetapi tidak sesuai dengan perjanjian

. Salah satu bentuk tidak dipenuhinya suatu prestasi tersebut terdapat dalam kasus jual beli, kedua belah pihak selaku penjual dan pembeli terjadi

⁶*Ibid*,

adanya sebuah kesepakatan, akan tetapi ketika barang yang dibeli oleh pembeli dari penjual tersebut tidak sesuai dengan bentuk apa yang diperjanjikan di awal terkait jual beli tersebut.

Perjanjian yang telah disepakati para pihak antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, apakah bisa dikatakan perjanjian itu sah. Para pihak juga bisa melaksanakan isi perjanjian tersebut yang nantinya sebagai pemenuhan suatu prestasi dan para pihak bisa menjalankan hak dan kewajiban sesuai perjanjian tersebut. Jika para pihak telah memenuhi perjanjian tersebut, dan pihak yang diperjanjikan tidak memenuhi suatu prestasi terhadap kesepakatan dalam membuat perjanjian tersebut dapat dikatakan perjanjian itu batal demi hukum.

Jika salah satu pihak masih terikat dalam perjanjian kepada bank terkait objek jual beli tersebut, maka dapat dikatakan perjanjian antara penjual dengan pembeli adalah tidak sah atau batal demi hukum. Sebab objek jual beli tersebut masih dalam jaminan atau diagunkan kepada bank yang merupakan objek jaminan atas pengajuan kredit oleh salah satu pihak yakni bisa dikatakan sebagai pihak Penjual. Akan tetapi penjual malah tidak menjelaskan secara spesifik terkait objek jual beli tanah tersebut kepada Pembeli, seolah-olah tidak ada benda jaminan yang masih dalam penguasaan bank. Penjual pun ingin mendapatkan keuntungan jika transaksi jual beli terkait objek tanah tersebut berjalan dengan lancar, akan tetapi pembeli akan mengalami kerugian terkait jual beli tersebut.

Pihak yang ada di perjanjian tersebut merupakan (pihak Penjual) yang telah menjual suatu obyek yang telah disepakati diawal kepada pihak ke – 3 (tiga) dan pihak Pembeli merasa dirugikan sehingga dapat dikatakan kesepakatan perjanjian tersebut batal demi hukum dengan menjual obyek yang telah diperjanjikan yang dituangkan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tanpa sepengetahuan Pembeli, bisa dikatakan Penjual mempunyai itikad buruk yang merugikan Pembeli dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah melanggar Pasal 1365 KUH Perdata yang menerangkan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank”.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan di teliti adalah sebagai berikut :

1. Keabsahan Jual Beli hak atas tanah yang menjadi agunan Bank
2. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah yang masih menjadi agunan di Bank

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis sah atau tidaknya suatu Jual Beli hak atas tanah yang telah dijadikan agunan di Bank .
2. Untuk menganalisis suatu perlindungan hukum terhadap pembeli terkait Jual Beli tanah akan tetapi objek Jual Beli tersebut masih dalam agunan kredit di Bank.

1.3.2. Manfaat Penelitian

1.3.2.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu perlindungan dan kepastian hukum bagi Kreditur atau selaku pembeli atas tanah yang di jual oleh debitur atau penjual. Kreditur memenuhi suatu prestasi dengan membayar lunas akan tetapi objek tanah tersebut belum diserahkan sehingga Kreditur merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh Debitur tersebut.

1.3.2.2. Manfaat Praktis

1. Penelitian ini dapat diharapkan menjadi referensi bagi pihak Masyarakat, bisa dikatakan penelitian penulisan tesis ini bertujuan untuk masyarakat berhati-hati sebelum melakukan sebuah transaksi terkait jual beli tanah. Jika masyarakat jeli sebelum melakukan sebuah transaksi maka masyarakat tidak dirugikan, namun jika masyarakat terbuai dengan adanya harga murah terkait objek jual beli tanah tersebut maka masyarakat merasakan dirugikan karena masih dalam proses a quo atau masih bersengketa.
2. Penelitian ini dapat diharapkan menjadi referensi bagi pihak developer, jika pihak developer memiliki sebuah itikad baik maka tindakan developer tidak boleh dilakukan karena sangat merugikan pihak pembeli mempunyai itikad baik terkait objek jual beli yang telah disepakati.
3. Penelitian ini dapat diharapkan menjadi referensi bagi pihak Bank, bank selaku kreditur tidak dapat disalahkan jika sebelumnya terjadi suatu kesepakatan terkait objek jual beli tanah antara penjual dengan pembeli. Bank hanya memfasilitasi pengajuan kredit yang diajukan debitur dengan disertai objek jaminan tersebut.
4. Penelitian ini dapat diharapkan menjadi referensi bagi pihak Notaris & PPAT, agar pihak Notaris lebih mengecek terlebih dahulu mengenai objek yang akan di perjualbelikan oleh para pihak sebelum menandatangani sebuah akta. Sehingga Notaris & PPAT dikemudian hari tidak dirugikan dan di perkarakan di pengadilan oleh para pihak tersebut.

1.4. Tinjauan Pustaka

1.4.1. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, pasti terjadi hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hukum adalah suatu peraturan yang memaksa, akan tetapi tidak untuk memaksakan sesuatu pada seseorang melainkan untuk melindungi kepentingan-kepentingan manusia. Hal ini disebabkan karena kepentingan itu kerap kali diancam atau dilanggar oleh pihak tertentu sehingga hukum perlu mengamankannya dan bila perlu memaksa.⁷

Menurut R. Soeroso, “ Bahwa hukum adalah himpunan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melanggar serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya”. Perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yaitu perlindungan dan hukum artinya perlindungan menurut undang-undang yang berlaku. Perlindungan hukum merupakan sarana untuk mewujudkan dan mempertahankan keadilan yang menjadi jiwa dan tujuan dari hukum.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, artinya adalah penyelenggaraan negara disegala bidang harus didasarkan pada aturan hukum yang adil dan pasti sehingga tidak didasarkan pada kepentingan ekonomi semata. Selanjutnya pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, artinya pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan atas asas keadilan dan kesetaraan hukum.

1.4.2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

⁷ R.Soeroso, 1992, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Sinar Grafika,hlm.24

Perlindungan hukum haruslah bercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkan hukum tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari keberagaman hubungan yang terjadi di masyarakat. Hubungan antara masyarakat melahirkan hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan dari masing-masing masyarakat. Dengan adanya keberagaman hubungan tersebut membuat para anggota masyarakat memerlukan aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan dalam masyarakat.

Hukum sebagai norma merupakan petunjuk untuk kehidupan. Manusia dalam masyarakat, norma hukum menunjukkan mana yang baik dan mana yang tidak. Hukum juga memberikan petunjuk apa yang harus diperbuat dan mana yang tidak boleh, sehingga segala sesuatu peraturan dapat berjalan tertib dan teratur, Hal tersebut dimungkinkan karena hukum mempunyai sifat dan watak mengatur tingkah laku manusia serta mempunyai ciri memerintah dan melarang. Sehingga hukum itu dapat ditegakkan di tengah-tengah masyarakat. Begitu pula hukum dapat memaksa agar hukum itu dapat ditaati oleh anggota masyarakat.⁸ Sehingga masyarakat jika melanggar hukum akan mendapatkan suatu sanksi atau hukuman bagi yang melanggar hukum tersebut. Jika tidak mau mendapatkan sanksi masyarakat wajib menaati suatu hukum yang berlaku di dalam suatu negara tersebut.

Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu:⁹

1. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum kepada rakyat yang diberikan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah menjadi bentuk yang definitif. Artinya perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

⁸ C.S.T. Kansil, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 34

⁹ *Ibid*,

3. Kedua bentuk perlindungan hukum diatas bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berdasarkan pada prinsip Negara Hukum.

Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah atau setidaknya-tidaknya untuk mengurangi terjadinya sengketa yang mungkin terjadi antara pemerintah dengan rakyat, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Pemerintah harus selalu memberikan kejelasan dalam setiap regulasi yang dibuat yang tidak hanya selalu mengatur setiap hubungan hukum antara para pihak tetapi disisi lain juga mempunyai peran perdamaian apabila terjadi sengketa di kedua belah pihak. Melalui penegak hukum pemerintah juga dapat berperan dalam melaksanakan perlindungan hukum artinya penegak hukum dapat menegakkan hukum dengan seadil-adilnya karena disinilah masyarakat dapat merasakan adanya kepastian hukum, dan perlindungan hukum.¹⁰

1.4.3. Macam-Macam Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum tidak hanya menjadi hak bagi siapa saja, tetapi juga sudah menjadi kewajiban pemerintah untuk melindungi setiap bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat banyak. Menurut M.Hadjon ada 2 macam perlindungan hukum bagi rakyat yaitu:¹¹

1. Perlindungan hukum preventif yakni subyek hukum mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum pemerintah memberikan hasil keputusan akhir. Perlindungan hukum ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berisi rambu-rambu dan batasan-batasan dalam melakukan sesuatu. Artinya bahwa perlindungan hukum preventif mencegah terjadinya timbul sengketa.

¹⁰ Suryadi MP, 1984, *Ilmu Budaya Dasar*, Jakarta: Universitas Terbuka, hlm. 3

¹¹ *Ibid*,

2. Perlindungan hukum represif yakni subyek hukum tidak mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan karena ditangani langsung oleh peradilan administrasi dan pengadilan umum. Selain itu, ini merupakan perlindungan akhir yang berisi sanksi berupa hukuman penjara, denda dan hukum tambahan lainnya.

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Belum ada peraturan khusus yang mengatur lebih jauh tentang perlindungan hukum tersebut di Indonesia. Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yaitu adanya kepastian, kemanfaatan, serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.¹²

Setiap manusia hakekatnya berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan dari hukum untuk mendapatkan suatu kepastian hukum. Untuk itu pemerintah juga harus mengatur atau memberikan regulasi yang jelas untuk hukum dalam masyarakat sehingga masyarakat dapat jelas mengetahui hubungan hukum apa dan seperti apa penanganan perlindungan hukum yang diberikan.¹³ Agar masyarakat mendapatkan suatu kepastian hukum terhadap perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah, serta masyarakat berhak mendapatkan keadilan sebagaimana mestinya.

1.4.4. Konsep Jual Beli

Suatu Perjanjian Jual Beli adalah setelah tercapainya kata sepakat sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu perjanjian itu sah maka harus terpenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

1. Adanya kata sepakat ;

¹² Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Liberty, hlm.1

¹³ Lili Rasijidi. dkk.2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Mandar Maju. hlm.65

2. Kecapakan untuk membuat perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu ;
4. Adanya causa yang halal ;

Suatu unsur di dalam point pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subyek perjanjian, oleh karena itu disebut juga sebagai syarat subyektif. Syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian oleh karena itu disebut juga sebagai syarat obyektif. Penjelasan menurut Pasal tersebut dituangkan dalam setiap unsur sebagai berikut :

1. Adanya kata sepakat ;

Suatu perikatan yang telah dengan kata sepakat dan sesuai dengan adanya perjanjian. Apa yang telah disepakati Para Pihak harus sesuai dengan kesepakatan dan wajib untuk dilaksanakan.

2. Terdapat kecapakan pihak-pihak untuk membuat perjanjian ;

Pada umumnya setiap orang cakap, bisa dalam membuat suatu perjanjian, dan dapat di pertanggungjawabkan, yakni mereka yang harus berumur 21 (dua puluh satu) tahun.

3. Unsur suatu hal tertentu ;

Salah satu unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal tertentu merupakan apa yang diperjanjikan yang menyangkut dengan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk wajib dilaksanakan agar tidak ada yang saling dirugikan.

4. Terdapat causa yang halal ;

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari

suatu kesepakatan tersebut tidak melebihi dari undang-undang yang sudah di tetapkan.

Menurut KUH Perdata kata sepakat tidak dijelaskan secara terperinci. Namun kata sepakat itu tak lain bertemunya antara penawaran (*offerte/offer*) dengan penerimaan (*acceptatie/acceptance*). Perjanjian Jual Beli merupakan apabila para pihak sepakat menyangkut benda dan harga bisa diartikan termasuk dalam unsur *ensensialia*.

Sepakat yang menentukan lahirnya bentuk antara perjanjian jual dan beli menandakan bahwa suatu perjanjian jual dan beli tersebut tergolong sebagai Perjanjian Konsensuil yang artinya dengan konsensus atau sepakat para pihaknya maka perjanjian tersebut lahir. Sepakat itu mencerminkan bahwa para pihak, baik penjual atau pembeli sudah saling menerima kepastian benda dan besaran harganya, dalam hal ini kesepakatan baru lahir diantara penjual dan pembeli.

Tujuan akhir atas perjanjian jual dan beli ini adalah, peralihan hak milik benda yang dijadikan objeknya dan belum terjadi. Lahirnya suatu perjanjian jual dan beli, sekedar menekankan arti pentingnya kapan pihak penjual dan pembeli menjadi saling terikat karenanya. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata mengatakan bahwa,

“Jual-Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Pasal 1458 KUH Perdata sudah sangat jelas tentang kesepakatan terkait Jual-Beli tersebut. Namun apabila jika salah satu pihak terkait jual beli yang sudah terjadi kesepakatan ada yang ingkar janji (*wanprestasi*) dan di sisi lain pihak lain tidak rela atas perbuatan tersebut. Maka timbul adanya gugatan keperdataan yang akan dilayangkan kepada salah satu pihak tersebut ke Pengadilan Negeri setempat dimana tempat atau *domicili* atau tempat Tergugat berada sesuai dengan Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg.¹⁴ Adanya gugatan perdata tersebut Penggugat atau Pihak

¹⁴M. Yahya Harahap , 2017, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika : Jakarta, hlm. 192-202

yang merasa dirugikan ingin mempertanyakan kerugian dan kepastian hukum yang selama ini dilakukan oleh pihak Penjual terkait objek jual beli tersebut.

Hak menggugat bagi pihak yang tidak rela boleh diajukan oleh siapa saja. Tujuannya merupakan bervariasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yakni : “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya ganti rugi”. Salah satu dari lima kemungkinan itu dapat dimanfaatkan oleh pihak yang diciderai janjinya sebagai suatu upaya untuk memulihkan kerugian yang merundungnya.

Menurut pakar hukum perdata Boedi Harsono, pengertian jual dan beli tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.¹⁵ Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam bidang hukum agraria atau hukum tanah. Dalam suatu hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek Jual-Beli tidak terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam penjualan dalam bidang pertanahan, yaitu :

1. Prinsip Jual Lepas

Prinsip jual lepas bisa dikatakan bahwa pemilik tanah akan menyerahkan tanah tersebut kepada seseorang yang mau membeli tanah. Akan tetapi permintaannya sesuai dengan sepakat mengenai jual beli

2. Prinsip Jual Gadai

¹⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*. 2003, Djembatan : Jakarta, hlm. 135

Prinsip ini bahwa pemilik tanah akan menyerahkan tanahnya kepada orang lain untuk dikerjakan sesuai dengan musim tanam, dan pemilik tanah tersebut berhak menerima uang dari pihak lain. Pemilik tanah berhak memiliki tanah tersebut jika menebus lahan tanah yang dikerjakan oleh orang lain.

3. Prinsip Jual Tahunan

Prinsip jual tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain. Setelah musim panen selesai tanah tersebut akan dikembalikan kepada pemilik tanah yang lalu.

Pengertian Jual Beli tanah menurut Boedi Harsono, suatu ruang lingkup tentang objeknya pertanahan yang sangat terbatas dan hanya pada hak milik tanah. Menurut hukum positif, suatu hak atas tanah dapat menjadi objek tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sifat Jual-Beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah :¹⁶

1. Kontan dan atau Tunai

Contant atau tunai, artinya suatu harga tanah yang dibayar saat transaksi jual beli tersebut bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Asalkan pembeli mampu untuk melunasi baik secara tunai atau kredit tentang jual beli tanah tersebut.

2. Terang

Ketika terjadi transaksi jual beli maka harus disaksikan oleh orang lain yang mempunyai kapasitas sebagai saksi. Jika tanpa adanya saksi maka orang lain tidak mengerti menegani jual beli tanah tersebut.

¹⁶Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, : Jakarta : 1989, hlm.16

Jual Beli tanah menurut hukum adat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual. Jual Beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan di hadapan kepala desa/ kepala adat setempat.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang di dahului dengan membuat Perjanjian Utang Piutang sebagai perjanjian pokok.
2. Tahap pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan melalui Kantor Badan Pertanahan (BPN) setempat. Tanggal pendaftaran tersebut merupakan saat mulai berlakunya Hak Tanggungan yang di bebankan.

Pengertian mengenai Jual Beli dimuat dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yakni, “Suatu perjanjian, dengan mana para pihak akan mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah disepakati”. Selanjutnya, di dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa “Jual-Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-rang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan”.

1.4.5. Jaminan

Hukum jaminan secara umum dapat diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang jaminan dengan suatu prinsip yakni utang, baik yang berbentuk jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.¹⁷ Bank akan melakukan prinsip kehati-hatian dalam memberikan suatu kredit kepada masyarakat dengan

¹⁷J. Satrio, 1999, *Op.Cit.* hlm. 73

melengkapi beberapa persyaratan perbankan agar nantinya terhindar dari suatu kredit macet atau ketidakmampuan membayar debitur kepada kreditur.

Jaminan perorangan merupakan jaminan yang digunakan debitur sebagai penjamin kepada orang lain yakni pihak ketiga sebagai penjamin (*borgtocht*) untuk pelunasan piutang dalam lembaga pembiayaan baik perbankan ataupun non-bank, jika debitur tersebut wanprestasi.¹⁸ Jaminan perorangan juga mempunyai pengertian lain yakni : jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu dan terhadap harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur seumumnya.¹⁹

Jaminan kebendaan, dimana di dalam perjanjian tersebut telah disepakati untuk menarik benda-benda tertentu milik debitur guna diikat secara khusus demi menjamin sejumlah utang tertentu yang disalurkan oleh pihak kreditur. Prinsip dari perjanjian kebendaan ini sangat menguntungkan pihak kreditur sebagai lembaga keuangan yang nantinya bisa di tagih ataupun dijual melalui lelang apabila debitur cidera janji. Perjanjian dengan suatu jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan orang lain dengan suatu tujuan menjamin dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban debitur.

Berdasarkan beberapa teori tentang jaminan yang terdapat di literatur dan peraturan perundang-undangan, terdapat asas-asas dalam hukum jaminan sebagai berikut ini:²⁰

1. Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan;

¹⁸Irma Devita Purnamasari,2014, *Kiat- Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak MemahamiMasalahHukum Jaminan Perbankan*, Kaifa : Bandung,. hlm.150

¹⁹ Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Liberty: Yogyakarta , hlm. 47

²⁰Salim HS., 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*,PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 9.

2. Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian ;
4. Asas *inbezittelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
5. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Pemberian kredit dengan adanya suatu jaminan tentunya harus dapat diperhatikan dengan adanya asas-asas hukum jaminan, agar jaminan tersebut memiliki suatu kekuatan hukum yang tetap. Sehingga ketika kreditur memberikan kredit dengan disertai jaminan dapat mempertanggung jawabkan di depan hukum. Dari teori diatas mengenai asas-asas hukum jaminan tersebut, juga bisa menjadi perlindungan yang sangat baik debitur atau pun kreditur dalam menjalankan hak dan kewajibannya.

1.4.6. Hak Tanggungan

Jaminan Hak Tanggungan, yang sebelumnya termasuk jaminan hipotek, sekarang diatur tersendiri dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Hak tanggungan ialah hak jaminan atas benda tetap seperti tanah, rumah dengan tujuan sebagai jaminan pembayaran utang perbankan atau lembaga pembiayaan jika debitur cidera janji.

Menurut Boedi Harsono mendefinisikan Hak Tanggungan adalah,

“Penguasaan hak atas tanah yang mempunyai suatu kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu dan dapat dijadikan sebagai agunan pengajuan kredit dan kreditur berhak menjualnya apabila debitur tidak bisa membayar utang tersebut atau telah melakukan cidera janji (wanprestasi)”.²¹

Dari uraian diatas, di dapatkan ciri Hak Tanggungan adalah :

Memberi kedudukan hukum yang diutamakan dari pada yang atau yang dikenal dengan *droit de preferance* ;

1. Apabila debitur tidak bisa melunasi hutang maka objek jaminan hak tanggungan yang telah di daftarkan bisa dijual secara pelelangan umum oleh kreditur ;
2. Memenuhi asas specialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak ; dan
3. Mudah dan pasti terkait dengan pelaksanaan eksekusi mengenai objek jaminan Hak Tanggungan ;

Terdapat suatu hak istimewa yang terdapat di dalam Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi, “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam Boedel Pailit pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil objek Hak Tanggungan.”

Suatu hak tanggungan baru bisa dieksekusi jika debitur terbukti wanprestasi. Kreditor selaku Pemegang Jaminan Hak Tanggungan, karena memiliki kedudukan istimewa dengan mempunyai keluasaan untuk terlebih dulu menjual objek agunan, dibandingkan kreditur lainnya. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara lain yakni, meminta permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, maupun tanpa meminta permohonan penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri atau yang lazimnya disebut dengan “*Parate Eksekusi*”. *Parate Executie* adalah eksekusi yang dilakukan sendiri oleh kreditur sebagai pemegang jaminan hak tanggungan tanpa melalui bantuan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya bantuan dari Kantor Lelang Negara saja.

²¹Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 24

Menurut Herowati Poesoko, pelaksanaan *Parate Executie* atau sita eksekusi yang diberikan kemudahan oleh undang-undang dan sederhana secara prinsip bagi seorang kreditor untuk memperoleh kembali pembayaran pelunasan hutang jika seorang debitur ingkar janji.²² Apabila debitur ingkar janji, maka kreditor berhak menjual barang jaminan debitur melalui dijual sendiri dibawah tangan ataupun bisa melalui lelang umum guna untuk mendapatkan seorang pembeli. .

Menurut Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan adalah : (a). Hak Milik, (b). Hak Guna Usaha, dan (c). Hak Guna Bangunan. Yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan adalah : (a). hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib di daftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada kantor pertanahan. Unsur tersebut merupakan yang saling berkaitan dan mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi pemegang jaminan. Setelah itu ada sesuatu hal yang harus di catat mengenai pemegang hak jaminan Hak Tanggungan melalui buku tanah atau sertifikat yang mempunyai suatu tujuan agar orang dapat mengetahui dan orang lain tidak berhak memilikinya, dan (b). Hak tersebut mempunyai suatu sifatnya harus segera dilaksanakan untuk membayar utang yang dijamin dengan pelunasannya.

Hak pakai terhadap Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut dengan suatu bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu

²²Herowati Poesoko,2007, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, hlm.6 dan 13.

kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.²³

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang wajib dibuatkan secara autentik di hadapan Notaris mempunyai maksud untuk melindungi setiap bangunan, tanaman dan pemegang hak atas tanah yang dijamin kepada kreditur. Manfaat lain dengan adanya suatu akta autentik tersebut yakni mempunyai pembuktian yang sempurna jika suatu saat nanti terjadi gugatan keperdataan di pengadilan negeri terkait sengketa hak atas tanah.

Hapusnya suatu Hak Tanggungan tercantum sebagaimana di dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Selain yang disebutkan menurut undang-undang mengenai hapusnya hak tanggungan, ada prinsip lain juga mengatakan cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan antara lain :

1. Dilunasinya suatu hutang atau telah dipenuhi suatu prestasi yang dilakukan oleh debitur sendiri dan tidak terdapat suatu cidera janji atau mengenai sengketa dengan jaminan ;
2. Suatu debitur tidak memenuhi suatu prestasi yang diperjanjikan secara tepat waktu, sehingga penunhan prestasi menjadi terlambat dan mendapat teguran dari kreditur. Teguran tersebut sangat jarang terjadi apabila debitur membayar utang secara tepat waktu sampai lunas dan perjanjian utang piutang akan segera berakhir ;
3. Debitur telah cidera janji, dengan cidera janji yang dilakukan oleh debitur tersebut maka kreditur sebagai pemberi jaminan berhak melaksanakan *parate excetie* yakni menjual lelang barang jaminan

²³ Iswi Hariyani, R.Serfianto, *Op.Cit*, hlm. 79

tersebut dan hasil penjualan tersebut sebagai bukti pembayaran utang debitur yang belum selesai, sehingga perjanjian utang-piutang debitur selesai ;

4. Apabila debitur juga cidera janji, kreditur mengajukan suatu eksekusi ke pengadilan yang nantinya akan dilakukan pelelangan umum. Hasil pelelangan umum itulah nantinya digunakan sebagai pelunasan utang.
5. Jika debitur cidera janji dan tidak mau memenuhi sebuah prestasi dengan melakukan pembayaran pelunasan piutang, maka debitur akan digugat oleh kreditur dan membawa perkara mengenai jaminan ini ke pengadilan yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang nantinya dapat digunakan untuk melakukan eksekusi secara sukarela ;
6. Jika debitur tersebut dinyatakan telah kalah dan wajib untuk menaati putusan pengadilan dan menghukum untuk melunasi utangnya, maka melalui putusan tersebut kreditur berhak melakukan eksekusi dengan penjualan lelang umum dan hasilnya digunakan untuk pembayaran utang debitur. Sehingga perjanjian utang-piutang berakhir .

Suatu hapusnya hak tanggungan yang telah dilepas oleh pemegang hak jaminan tersebut dilakukan dengan pemberian suatu surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut ke pemegang jaminan hak tanggungan kepada pemberi jaminan hak tanggungan. Hapusnya suatu hak tanggungan berdasarkan suatu putusan Pengadilan Negeri yang mematuhi untuk melunasi utang atau jika tidak bisa melunasi hutang tersebut maka dijual melalui lelang secara umum untuk membayar utang debitur yang tidak mampu untuk membayar.

1.5. Originalitas Penelitian

Orisinalitas merupakan sebuah karya penulisan yang dihasilkan dan tidak pernah ditulis oleh orang lain terutama pada karya akademik. Sebuah Penelitian tentang “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank” merupakan penelitian asli dan dapat di pertanggungjawabkan. Sebuah karya tulis ini telah di kroscek dengan beberapa

karya tulis sebelumnya yang juga membahas tentang jual beli tanah. Adapun karya tulis tersebut, antara lain :

1. Ayu Dyah Utama Putri, dalam penelitiannya pada tahun 2010, yang berjudul “Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, yang menganalisis tentang jual beli yang dilakukan oleh developer kepada debitur. Hasil penelitian tersebut dijelaskan, bahwa dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli. Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan bangunan (objek perjanjian) telah mendapat ijin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan serta memenuhi persyaratan yaitu adanya akta pemisahan satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, developer harus menyiapkan akta jual beli kemudian bersama-sama pembeli menandatangani dihadapan notaris/PPAT, hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KPTS/1994.²⁴
2. Linawati, dalam penelitiannya pada tahun 2012, yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Kavling Oleh Pengembang Perumahan (Studi Di Kota Medan)”. Hasil penelitian tersebut dijelaskan, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak memberikan suatu perlindungan hukum bagi konsumen. Adapun hambatan dalam pengalihan jual beli kavling adalah harus dibuatnya perjanjian dalam bentuk akta otentik dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Selain itu hambatan lainnya yakni dalam tahap pemasaran (pra penjualan) tanah kavling matang tanpa rumah minimal harus telah dibangun 25% dan perlindungan yang tepat diberikan terhadap konsumen adalah melalui UU Konsumen yakni UU No. 1 Tahun 2011 jo

²⁴Ayu Dyah Utami Putri, *Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Program Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm.15

UU No. 26 Tahun 2007 jo UU No. 8 Tahun 1999. Terhadap konsumen yang membeli suatu properti perumahan dalam tahap pra penjualan sebaiknya lebih berhati-hati. Hal ini disebabkan tidak sedikitnya pengembang yang tidak konsekwen melindungi hak-hak pembeli dan banyak dijumpainya kasus dimana Akta Jual Beli belum dibuat pengembang.²⁵

3. Elvan Sius Sijabat, dalam penelitiannya pada tahun 2016, yang berjudul “Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Hak Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Buku III KUH Perdata”. Hasil penelitian tersebut dijelaskan Kepemilikan satuan rumah susun yang didasarkan pada Proses Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan rumah susun, karena belum ada penyerahan (levering) yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan belum adanya SHM Satuan Rumah Susun. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun berdasarkan Buku III KUH Perdata bukan merupakan bukti kepemilikan dan hanya sebagai perjanjian pendahuluan karena belum terjadi penyerahan (levering) serta ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk. Dalam rangka kepastian hukum, maka ketentuan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, harus ditinjau ulang, dan memuat bahwa “PPJB Satuan Rumah Susun merupakan bukti kepemilikan apabila telah dilunasinya pembayaran dan telah dilakukannya seluruh kewajiban pembeli”, hal tersebut juga sejalan dengan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu bahwa “proses jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan melalui Proses Pengikatan Jual Beli”. Sehingga pada akhirnya pembeli yang telah melakukan seluruh kewajibannya berdasarkan klausul termasuk melunasi pembayaran dapat melakukan perbuatan hukum antara lain mengalihkan, menjual, menjaminkan dan lain

²⁵ Linawati, Perjanjian Jual Beli Kavling Oleh Pengembang Perumahan (Studi Di Kota Medan), *Program Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Sumatra Utara, 2012*

sebagainya sepanjang tidak merugikan kepentingan developer. Saran yang dapat penulis kemukakan salah satunya yaitu guna perlindungan hukum Pembeli dalam hal ini konsumen satuan rumah susun dalam menandatangani Proses Pengikatan Jual Beli satuan rusun harus memperhatikan batas waktu maksimal kewajiban developer untuk melakukan penyelesaian pembangunan maupun penandatanganan Akte Jual Beli.²⁶

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian

Tipe penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penulisan yang akan mengkaji penerapan suatu norma dalam hukum positif.²⁷ Tipe penulisan yuridis normatif ini dilakukan dengan cara melibatkan suatu unsur dari berbagai aturan hukum yang ada di Negara Republik Indonesia ini seperti: peraturan perundang-undangan, yurisprudensi putusan hakim, serta berbagai literatur buku hukum yang lainnya dan dikaitkan dengan berbagai suatu topik yang digunakan.

Dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur terkait jual-beli dengan objek tanah telah dibayar lunas dan diagunkan di bank sebagai jaminan hak tanggungan.

1.6.2. Pendekatan Masalah

1.6.2.1. Pendekatan Peraturan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan peraturan undang-undang. Pendekatan peraturan undang-undang merupakan pendekatan yang menelaah semua peraturan yang bersangkutan

²⁶ Elvan Sius Sijabat, *Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Hak Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Buku III KUH Perdata*. Program Pascasarjana Universitas Pasundan Semarang, 2016

²⁷ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing : Malang, 2006, hlm.295

dengan permasalahan. Oleh karena itu penelitian ini berpangka pada pemberlakuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria.

1.6.2.2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.²⁸

1.6.2.3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus yang harus dipahami dalam melakukan penelitian adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada keputusannya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat ditemukan dengan memerhatikan fakta materiil. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti karena hakim ataupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk diterapkan kepada fakta hukum tersebut.²⁹

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah suatu sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk mencari jawaban dari permasalahan mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber hukum yang digunakan adalah sumber hukum yang dipergunakan meliputi sumber hukum primer, sumber hukum sekunder.³⁰ Sumber hukum primer merupakan sumber hukum yang sifatnya utama dalam hal ini yaitu Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria, sedangkan sumber hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu merupakan karya ilmiah berupa buku dan jurnal hasil

²⁸Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana Perdana Media Group :Jakarta, hlm. 42

²⁹ McLeod, Ian. 1999. *Legal Method*, Macmillan. London, hlm. 144

³⁰*Ibid*, hlm. 141.

dari sebuah penulisan penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang setelah diteliti.³¹

1.6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Badan Hukum

Bahan hukum primer ataupun sekunder yang diperoleh dari penelitian hukum, akan dikumpulkan dan dikelompokan untuk selanjutnya dipergunakan dalam menganalisis permasalahan yang ada dengan sebuah interpretasi yaitu dengan cara penafsiran yang berdasarkan pada arti kata-kata dalam sebuah kalimat menurut tata bahasa dan kebiasaan. Sistematisasi juga dilakukan terhadap doktrin-doktrin yang berkembang dalam hukum agraria. Langkah ini bertujuan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan dalam penelitian.

1.6.5. Analisis Bahan Hukum

Analisa data dalam penelitian ini dilakukan secara deduktif. Sumber bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara deskriptif. Sementara itu, analisa kasus dilakukan dengan merujuk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku ditambah dengan sebuah studi pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

1.7. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank ini akan disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan, yang berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan pertanggungjawaban sistematika penulisan.

Bab II : Pemaparan tentang sah jual-beli tanah yang dilakukan developer dengan pembeli tanah yang diagunkan di bank. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan terkait jual beli yang telah dikatakan sepakat dan pembayaran

³¹*Ibid*, hlm.. 142

secara lunas, akan tetapi objek jual beli telah diagunkan dibank sebagai jaminan dalam kredit perbankan.

Bab III : Pemaparan tentang kedudukan hukum pembeli dalam hal jual beli tanah dengan developer yang masih diagunkan di bank. Bab ini dibahas tentang kedudukan hukum bagi pembeli terkait dengan jual beli dengan objek tanah yang telah dibayar lunas dan sepakat, akan tetapi objek jual beli tersebut diagunkan di bank sebagai jaminan dalam kredit perbankan.

Bab IV penutup, yang berisikan tentang kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penulisan melalui pembahasan pada bab-bab sebelumnya.

