

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Salah satu profesi yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik adalah Notaris. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa: “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.” Untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum atau ditetapkan oleh undang-undang.

Kehadiran Notaris semakin penting bagi masyarakat Indonesia saat ini yang perekonomiannya terus berkembang. Masyarakat menggunakan jasa notaris untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang perikatan mau pun perjanjian. Hal itu menyangkut semua aspek kehidupan (politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, dan keamanan), terutama porsi paling besar di bidang ekonomi.<sup>1</sup>

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.<sup>2</sup> Keadaan di mana permintaan perumahan yang tinggi, harus didukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar pemilikan rumah yang hanya bersifat komersial menjadi hubungan hukum. Dalam hal ini perjanjian akan memegang peran yang sangat penting untuk para pihak. Dimana salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemilikan perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah secara khusus terikat dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensuil. Maksudnya adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

---

<sup>1</sup> Widhi Handoko, *Dominasi Negara Terhadap Notaris Antara Ide dan Realita*, Bogor: Roda Publika Kreasi, 2019, hal. 42.

<sup>2</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Jual beli yang dilakukan tidak secara tunai inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) KUHPerdata bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada perkataan “Semua” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.<sup>3</sup>

PPJB ini belum melahirkan bentuk hukum jual beli yang sempurna karena masih menggantungkan pada syarat tertentu untuk memenuhi kesempurnaan konsep jual beli pada umumnya, sehingga PPJB ini merupakan konsep daripada perjanjian yang mempunyai karakteristik sebagaimana perikatan yang bersyarat yang sesuai dengan peraturan pada Pasal 1253 KUHPerdata yaitu suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhan perikatan hingga terjadinya suatu peristiwa tersebut.<sup>4</sup>

PPJB pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak.<sup>5</sup> Sehingga dengan adanya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini hanya merupakan kesepakatan awal dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hal. 14

<sup>4</sup> Purnamasari Irma Devita, *Hukum Perjanjian Perbankan*, Bandung: Mizan Pustaka, 2014, hal. 37.

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016, hal. 270.

<sup>6</sup> Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No.1, Juli, 2019, hal.7

Dikatakan demikian, karena kedudukan PPJB hanya kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli, sebab terdapat beberapa hal tertentu yang menyebabkan perjanjian jual beli belum dapat dilaksanakan, seperti pembayaran harga belum lunas, bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahan/*splitsing* di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pajak belum lunas dan sebab lainnya sehingga Jual Beli belum dilaksanakan, yaitu Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Akta Jual Beli (AJB) tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik.

Format PPJB sendiri belum terdapat ketentuannya dikarenakan belum adanya peraturan khusus untuk PPJB sebagai akibatnya peraturan spesifik perlu dibuat agar para pihak terlindungi secara hukum serta menerima kepastian aturan yang jelas. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.<sup>7</sup>

Permasalahan pembuatan PPJB yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah PPJB yang dibuat pada saat objek jual beli masih berada dalam jaminan KPR di bank, artinya proses kredit masih berlangsung. Ketika hal tersebut terjadi, biasanya para pihak membuat akta PPJB berikut akta kuasa untuk melunasi hutang yang mengambil barang jaminan di hadapan Notaris atau lazimnya disebut over kredit. Praktik demikian biasanya terjadi karena si debitur tidak sanggup lagi melanjutkan cicilan kredit KPR atau debitur hendak pindah ke Kota lain atau alasan-alasan lainnya.

---

<sup>7</sup> Zulfika Rochmah, dkk, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Sema No. 4 Tahun 2016, *Jurnal Magister Hukum PERSPEKTIF*, Volume 13, No. 2, Oktober, Tahun 2022, hal. 3.

Permasalahan ini menarik perhatian peneliti untuk membahas lebih lanjut terkait bagaimana proses dan keabsahan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang objeknya masih menjadi agunan di bank, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi agunan KPR di bank tersebut. Untuk itu, penelitian ini diberi judul **“Perlindungan Hukum Pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Objeknya Masih Dalam Agunan Bank”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Rumusan permasalahan yang menarik untuk diteliti adalah:

1. Bagaimana proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang objeknya masih menjadi agunan di bank?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya masih menjadi agunan KPR di bank?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi agunan KPR di bank?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang objeknya masih menjadi agunan di bank.
2. Untuk menganalisis keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya masih menjadi agunan KPR di bank.
3. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi agunan KPR di bank.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis

Penulisan tesis ini dapat bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran, baik dalam rangka pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi agunan KPR di bank.

2. Manfaat secara praktis:

Penelitian ini akan bermanfaat bagi pihak praktisi hukum khususnya notaris/PPAT terkait perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi agunan KPR di bank.

## **E. Kerangka Teori Dan Konsepsi**

### **1. Kerangka Teori**

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/peraturannya.<sup>8</sup> Hukum dituntut untuk memiliki kepastian dan tidak boleh berubah-ubah. Suatu aturan hukum yang telah diberlakukan akan mengikat bagi setiap orang dan sifatnya tetap sampai undang-undang tersebut ditarik kembali. Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut ialah kepastian hukum. Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einfihrung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni:3 (1) Keadilan (*Gerechtigkeit*); (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).<sup>9</sup>

Teori kepastian hukum sebagai pisau analisis dalam meneliti permasalahan dalam penelitian ini yaitu proses dan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya masih menjadi agunan KPR di bank.

#### **b. Teori Perlindungan Hukum**

Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>10</sup> Perlindungan hukum dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

---

<sup>8</sup> Sulardi, Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak, *Jurnal Yudisial* Vol. 8 No. 3 Desember 2015, hal. 263.

<sup>9</sup> Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido* Volume 01, Nomor 01, Juli 2019, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, hal. 14.

<sup>10</sup> Setiono, *Rule Of Law* (supremasi hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hal.3.