

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**



Oleh

**FAUZI AHMAD
NPM. 18810118**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO
FAKULTAS HUKUM
TAHUN 2022**

ARTIKEL

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

Oleh

FAUZI AHMAD
NPM. 18810118



Pembimbing I,

ARIZA UMAMI, SH. MH
NIDN. 0207108604

Pembimbing II,

NITARIA ANGKASA, SH., MH
NIDN. 0210048502

Mengetahui
Kaprodik

NITARIA ANGKASA, SH., MH
NIDN. 0210048502

ABSTRAK

FAUZI AHMAD, 2022. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur. Pembimbing I. Ariza Umami, SH. MH., Pembimbing II. Nitaria Angkasa, SH. MH.

Manusia adalah makhluk hidup yang semakin hari semakin berkenibang kebutuhannya. Apabila diperhatikan salah satu kebutuhan manusia terutama adalah tanah karena tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah, bahkan bukan hanya daiam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahannya,yaitu:1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur?. 2. Bagaimana akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa?.

Penulis di dalam melakukan penelitian, menggunakan pendekatan, yaitu pendekatan yuridis empiris.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: 1. Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. 2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan Akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Saran dari penulis: 1. Kepada pihak penerima kuasa yang menjadi debitur baru dalam akta surat kuasa, saat mengambil peralihan kredit sebaiknya melibatkan pihak bank selaku kreditur agar mendapatkan persetujuan dengan tidak bertentangan baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun peraturan yang telah ditentukan oleh pemberi kredit. dan pihak kreditur mengerti bahwa telah terjadi peralihan debitur. Agar ketika penerima kuasa menghadap untuk menyelesaikan kredit dan akan mengambil sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan dapat diberikan oleh kreditur. 2. Kepada notaris selaku pihak yang diberi wewenang dalam membuat akta otentik diharapkan dapat membantu peralihan hak dengan melihat lebih teliti perjanjian pokok yaitu perjanjian kreditnya, agar akta kuasa yang akan dibuat tidak bertentangan

dengan perjanjian kredit. 3. Kepada pihak bank selaku pemberi kredit, kedepannya dapat memberikan penegasan secara berulang kepada calon debitur saat akan dibuatnya perjanjian kredit, hal ini juga membantu debitur mempertimbangkan kesanggupan dalam pengambilan kredit.

LATAR BELAKANG

Manusia adalah makhluk hidup yang semakin hari semakin berkenibang kebutuhannya. Apabila diperhatikan salah satu kebutuhan manusia terutama adalah tanah karena tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai manusia terbatas sekali. sedangkan orang yang ingin memiliki tanah selalu bertambah, selain banyaknya bertambah jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, kemajuan perkembangan ekonomi dan teknologi menghendaki juga persediaan tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, pertemakan, perkantoran, pabrik-pabrik, tempat hiburan, dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Mencapai tujuan dalam pembangunan, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945, diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan Persatuan dan kesatuan bangsa berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa, oleh penyelenggara negara, yaitu lembaga tertinggi dan lembaga tinggi negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia di seluruh wilayah negara Republik Indonesia.¹

Sasaran Pembangunan Nasional berdasarkan pada visi, misi yang diamanatkan oleh Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2004-2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional. Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan, terdapat gambaran mengenai kondisi umum kehidupan bernegara pada saat ini serta visi, misi dan arah kebijakan pembangunan sebagai acuan penyelenggaraan pembangunan selama 5 (lima) tahun kedepan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional.

¹ UUD 1945, Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2004-2009, hlm. 20

Arah kebijakan pembangunan di bidang ekonomi dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional antara lain adalah sebagai berikut:²

1. Mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan dengan prinsip persaingan sehat dan memperhatikan pertumbuhan ekonomi, nilai-nilai keadilan, kepentingan sosial, kualitas hidup, pembangunan berwawasan lingkungan dan berkelanjutan sehingga terjamin kesempatan yang sama dalam berusaha dan bekerja, perlindungan hak-hak konsumen serta perlakuan yang adil bagi seluruh masyarakat.
2. Mengembangkan perekonomian yang berorientasi global sesuai kemajuan teknologi dengan membangun keunggulan kompetitif berdasarkan keunggulan komparatif sebagai negara maritim dan agraris, sesuai kompetensi dan produk dan unggulan di setiap daerah terutama pertanian dalam arti luas, kehutanan, kelautan, pertambangan, pariwisata, serta industri kecil dan kerajinan rakyat.
3. Mengembangkan hubungan kemitraan dalam bentuk keterkaitan usaha yang saling menunjang antara koperasi, swasta dan BUMN, serta antara usaha besar dan kecil dalam rangka memperkuat struktur ekonomi nasional.
4. Mempercepat rekapitalisasi sektor perbankan dan restrukturisasi utang swasta secara transparan agar perbankan nasional dan perusahaan swasta menjadi sehat, terpercaya, adil dan efisien dalam melayani masyarakat dan kegiatan perekonomian.

Salah satu sektor yang dikembangkan oleh Pemerintah adalah sektor perumahan yang merupakan salah satu sarana kehidupan bagi masyarakat, dimana Pemerintah memberi bantuan untuk golongan ekonomi lemah antara lain dengan jalan penyediaan dana perkreditan melalui Bank-bank Swasta ataupun Pemerintah dengan suku bunga yang rendah. Dalam pembangunan perumahan terlibat berbagai pihak, pertama, pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan. Kedua Pihak Perbankan, khususnya dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ketiga, Notaris/PPAT selaku penyedia jasa profesional dalam pembuatan berbagai dokumen transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.

Salah satu daya tarik untuk konsumen pihak pengembang ataupun pihak Bank biasanya dalam hal ini Bank-bank Swasta ataupun Pemerintah memberikan subsidi dengan suku bunga yang lebih rendah pada tahun pertama

² *Ibid*, hlm. 20

kredit berjalan, dimana untuk selanjutnya diberlakukan suku bunga normal yang berlaku pada Bank tersebut atau sesuai dengan kebijakan Pemerintah dalam hal ini adalah Bank Indonesia.

Bagi orang Indonesia tanah merupakan masalah yang paling pokok karena mata kehidupan masyarakat Indonesia sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan yang bersifat agraris. Tanah juga merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat guna melangsungkan kehidupannya, dimana mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan dan mengolah tanah.

Menurut G. Kartasapoetra, menyebutkan bahwa:³

1. Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tempat tumpuan bagi manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
2. Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.

Jual beli tersebut didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit dimana untuk sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu mengandung empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Proses jual beli hak atas tanah dan bangunan dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya syarat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.⁴

Hal tersebut adalah sesuai dengan sistem jual beli yang dianut dalam hukum adat yaitu bersifat terang dan tunai di mana hak milik atas tanah tersebut berpindah pada saat dibuatnya/ditanda tangannya akta jual beli dihadapan PPAT hal ini sesuai dengan sistem hukum pertanahan nasional yaitu pada

³ G. Kartasapoetra, 2001, *Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 1

⁴ Budi Harsono, 2009, "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", Jembatan Jakarta, hlm. 313

perbuatan hukum pemindahan hak, atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.⁵

Bentuk pemindahan haknya dapat dilakukan melalui:

- a. Jual beli
- b. Tukar – menukar
- c. Hibah wasiat

Tanah sebagai salah satu faktor yang sangat penting bagi kehidupan dan tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri, wajiblah manusia dalam pendayagunaan dan pengelolaannya memperhatikan hukum alam dan hukum masyarakat, agar hak-hak dan kewajiban atas tanah selalu berimbang, sehingga kemampuan tanah berlangsung sepanjang masa. Selain itu karena keadaan tanah tersebut statis sedangkan manusia hari demi hari terus berkembang secara hukum alam, pengendalian hak untuk berkembang dengan memperhatikan kewajiban-kewajiban untuk mengurus dan menjamin kelangsungan hidup. Apabila hal tersebut tidak dilakukan, maka pada suatu saat tidak dapat dihindarkan kemampuan berkembang jumlah penduduk. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah dapat menimbulkan banyak masalah, salah satunya adalah masalah sengketa tanah.

Masalah sengketa hak atas tanah banyak terjadi di berbagai tempat hampir di seluruh Indonesia, baik dipelosok-pelosok desa maupun perkotaan. Masalah pertanahan memang tidak mungkin dihindarkan, namun diharapkan dapat dikurangi bahkan dicegah. Termasuk dalam hal ini mengenai masalah yang timbul oleh penguasaan tanah oleh daerah, baik tanah-tanah yang benar-benar telah menjadi aset ataupun tanah-tanah yang sesungguhnya belum menjadi aset daerah tetapi diklaim sebagai tanah aset daerah.

Istilah tanah aset daerah harus dibedakan dengan tanah Negara. Hal ini penting, karena masih ada persepsi yang meracukan keduanya. Tanah aset daerah lahir dari tanah Negara. Tanah aset daerah maupun tanah Negara lahir dari konsep Hak Menguasai Negara sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kata-kata dikuasai oleh

⁵ *Ibid.* hlm. 318

Negara inilah yang melahirkan konsep hak menguasai Negara atas sumber daya agrarian di Indonesia.⁶

Memperhatikan hal-haf di atas. maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis kesejahteraan semata, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politis, psikologis bahkan juga menyangkut aspek-aspek pertahanan dan keamanan nasional. Oleh karenanya maka tanah di dalam pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat dan perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah. Sehingga pemanfaatan tanah benar-benar berdaya guna dan berhasil guna, dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap menjaga keharmonisan, keseimbangan dan kelestarian alam.

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak yang satu ke hak yang lainnya yang sering disebut dengan pengoperan hak atas tanah, terutama terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar dan dioperkan melalui pejabat umum Notaris.

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum Adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian Hukum Adat jual-beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijuainya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Pengertian jual-beli di dalam hukum Barat sebagaimana telah diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual-beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual-beli telah dianggap telah terjadi. Untuk pemindahan hak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan.⁷

Dilakukannya dengan perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT, dipenuhinya syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”), yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak

⁶ Supriadi, 2010, Aspek Tanah Aset Daerah. Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 5

⁷ John Salindeho, 2002, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1

mewujudkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukannya.⁸

Penyerahan hak itu, dalam istilah Hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*Overschrijvings-amhtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum berpisah dari penjual kepada pembeli.

Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, seharusnya proses pengalihan hak kredit pada kepemilikan rumah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam praktek sebagian besar debitur lebih menyukai melakukan jual beli dengan cara yang lebih mudah yaitu, dibuatnya akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa antara debitur dengan pihak ketiga sebagai pihak penerima pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dilihat dari aspek kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak ketiga dengan hanya dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa saja, menimbulkan permasalahan yaitu selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak ketiga tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak Bank Pemberi Kredit, karena jaminan yang diagunkan berupa sertifikat tanah ataupun Perjanjian Kredit tersebut masih tetap atas nama debitur lama sehingga apabila pihak ketiga terus melanjutkan cicilan Kredit Pemilikan Rumah dengan waktu yang cukup lama, dan telah dilunasi Kredit Pemilikan Rumah tersebut ataupun dilunasi untuk segala administrasinya, maka pihak Bank pemberi Kredit masih tetap mensyaratkan pihak debitur harus hadir menghadap Pihak Kreditur / Bank, guna menyelesaikan segala administrasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit, yang seringkali menyulitkan bagi pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

⁸ *Ibid.* Budi Harsono, 2009, hlm. 318

Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis membuat suatu penulisan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR”**.

PERMASALAHAN DAN RUANG LINGKUP

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur?
- b. Bagaimana akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa?.

2. Ruang Lingkup

Adapun yang menjadi ruang lingkup yang digambarkan pada permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah kajian bidang ilmu hukum yaitu Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur. Lokasi penelitian pada wilayah Kabupaten Lampung Timur.

TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur.

- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis.

a. Secara Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan hukum khususnya terhadap Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur.

b. Kegunaan Praktis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan pada Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur. Selain itu sebagai informasi dan tambahan kepustakaan bagi praktisi maupun akademisi.

KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL

1. Kerangka Teori

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.⁹

Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai law atau legal. Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant¹⁰ “Pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum”.¹¹

⁹ Anon, perlindungan hukum, <http://repository.uin-suska.ac.id>. Diakses tanggal 28 Pebruari 2022

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

2. Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah-istilah yang akan diteliti dan diketahui. Adapun pengertian-pengertian mendasar dan istilah-istilah yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Perlindungan Hukum: Satjito Rahardjo bahwa “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut”¹².
- b. Para Pihak: Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) para pihak adalah orang-orang yang mengadakan perjanjian atau lagi berhadapan dengan suatu proses hukum
- c. Pelaksanaan: Menurut KBBI adalah diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.
- d. Perjanjian: Di dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih
- e. Pengikatan menurut KBBI adalah: biasanya terjadi di dalam suatu transaksi berupa sahnya perjanjian atau transaksi
- f. Jual Beli adalah: tukar menukar barang. Hal ini telah dipraktikkan oleh masyarakat prinitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar menukar barang, yaitu dengan sistem barter yang dalam terminologi fiqh disebut dengan bai'al-muqqayyadah. bai' berarti pertukaran secara mutlak
- g. Tanah Menurut Dokuchaev (1870) dalam Fauizek dkk (2018), Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati.

SISTEMATIKA PENULISAN

Guna memudahkan pemahaman terhadap penelitian ini secara keseluruhan, untuk sistematika disusun sebagai berikut:

¹² Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54

I. PENDAHULUAN

Bab ini berisikan pendahuluan yang memuat latar belakang, permasalahan, tujuan dan kegunaan penulisan, kerangka teori dan konseptual, serta sistematika penulisan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang istilah dan Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur.

III. METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang pendekatan masalah, langkah-langkah dalam penelitian, sumber dan jenis data yang digunakan, pengumpulan dan pengolahan data, serta analisis data.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan hasil dari penelitian, pengamatan dari kasus yang disajikan penulis, serta memuat gambaran umum Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur.

V. PENUTUP

Bab ini merupakan penutup dari penulisan penelitian ini, yang berisikan kesimpulan dan saran

METODELOGI PENELITIAN

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur

Menjawab pertanyaan penulis mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Lampung Timur, maka Bapak Aan Rosmana selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Lampung Timur menjawab bahwa:

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tanah harus dibuat oleh dan dihadapan notaris sehingga akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dan pembuktian yang sempurna. Kantor Badan Pertanahan Lampung Timur di dalam bekerjanya sudah tentu berdasarkan hukum yang berlaku sebagai acuannya di dalam melayani masyarakat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan pendapat dari bapak Aan Rosmana tersebut, dapat penulis katakan bahwa ini sesuai dengan Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHP) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Juga dengan pengertian perikatan, yaitu: Perikatan adalah ikatan dalam bidang hukum harta benda antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya. Jika dijabarkan ialah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan.

Syarat Syahnya Perjanjian Mengenai syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu Hal Tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan obyek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi obyek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

Dasar hukum dari kewajiban yang utama pada peroses jual beli terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu ia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Sedangkan dalam Pasal 1516 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah memberikan hak kepada pembeli untuk menanggukhan atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

Menurut bapak Aan Rosmana bahwa pada prakteknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering dipergunakan sebagai perjanjian pendahuluan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah ada diatur secara khusus dalam peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Disamping itu persyaratan lainnya apabila pelaksanaan jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan Aktanya telah dibayar secara lunas terhadap harga hak atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual beli.

Namun apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum terpenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dalam hal ini maksudnya belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya sebagai akibat karena belum

terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Karena keadaan tertundanya jual beli hak atas tanah tersebut dengan sendirinya, tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Untuk mengatasi hal tersebut sebagaimana diterangkan di atas dan untuk kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah sebuah perjanjian pendahuluan yaitu berupa akta pengikatan jual beli (PJB), dimana didalam isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli hak atas tanah namun secara formal, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya telah diatur dalam perundangundangan yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli.

Hal yang sama juga diungkapkan terhadap kedudukan dari Pengikatan Jual Beli (PJB) oleh Desy Artha Pertiwi, SH, M.Kn, yang penulis wawancarai pada tanggal 20 April 2022, mengungkapkan bahwa awalnya Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, karena belum diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan tanah, hanya saja jika dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, yaitu dalam hal ini Notaris, maka kekuatan hukum dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta Notaril sehingga menjadi bersifat Akta Otentik.

Semua Akta yang dibuat antara para pihak sendiri secara tertulis dalam Akta dibawah tangan, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya juga dibolehkan di mana saja. Maka Akta dibawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau Pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang memiliki pebuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya, apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di tunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli.

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

B. Akibat Hukum Dari Peralihan Jual Beli Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Sepengetahuan Bank Dengan Dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Serta Akta Surat Kuasa

Sejak awal dalam perjanjian kredit telah terdapat klausul debitur dilarang untuk mengalihkan agunan kepada pihak lain, menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain, menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas agunan kepada pihak lain. Bahwa debitur dilarang melakukan sewa-menyewa atau menjual objek perjanjian termasuk menguasai ataupun mengalihkan agunan kepada pihak lain, hal tersebut dapat dilakukan tetapi harus dengan sepengetahuan pihak bank.

Tanpa atau telah disadari oleh debitur dan penerima kuasa bahwa peralihan hak melalui kuasa walaupun melalui akta notariil merupakan hal yang tidak dapat dibenarkan oleh bank selaku pemberi kredit, namun hal ini tetap dilakukan oleh debitur karena yang menjadi fokusnya adalah permasalahan dalam pembayaran atau pelunasan KPRnya teratasi. Yang seringkali menyulitkan bagi pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak penerima kuasa.

Terjadi konflik kepentingan hukum yaitu, disatu sisi telah terjadi proses pengalihan debitur (oper kredit) dimana bank selaku kreditur tidak dilibatkan, dilakukan melalui surat kuasa yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik, yang berakibat tidak dapat diambilnya sertifikat dari pihak bank dan debitur baru sulit membaliknama sertifikat yang telah dialihkan kepadanya. Disisi lain kreditur tidak mengenal debitur baru, dengan tetap mempertahankan dokumen lain dan sertifikat kepemilikan yang sebenarnya pihak bank tidak dirugikan selama debitur baru beritikad baik karena semua angsuran/piutang telah dilunasi oleh debitur baru tersebut, namun pihak mana yang dapat menjamin bahwa pihak lain diluar pihak yang telah terikat dalam perjanjian kredit adalah pihak yang beritikad baik, dan peralihan tanpa sepengetahuan bank juga untuk menjamin kedudukan penerima kuasa agar tidak sewaktu-waktu debitur lama yang tidak memiliki itikad baik langsung mengambil sertifikat kepemilikan atas tanah karena masih dalam atas nama debitur lama.

Suatu perjanjian kredit dengan jangka waktu panjang yang belum terselesaikan proses pembayaran agunannya kepada bank, namun dengan kondisi mendesak, debitur dengan memberikan surat kuasa kepada pihak ketiga melalui notaris dan dengan asas kepercayaan antar kedua belah pihak maka terjadilah alih debitur. Surat kuasa yang telah berbentuk akta ini menerangkan bahwa penerima kuasa menjadi debitur baru yang melanjutkan hak dan kewajiban sebagai debitur selaku yang tertera dalam perjanjian kredit.

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, sebagaimana dinyatakan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris dalam menjalankan kewenangannya dituntut untuk mengetahui dan memahami seluk-beluk permasalahan hukum yang akan dihadapi dalam menjalankan tugasnya. Hal ini berarti bahwa dalam membuat perjanjian, notaris harus berpedoman pada ketentuan perundangundangan yang berlaku.

Saat pembayaran angsuran, pihak bank tidak mempermasalahkan apabila pihak lain bukan debitur yang membayarnya, permasalahan yang muncul ialah pihak kreditur menolak pihak yang telah menjadi debitur baru saat kedatangannya bermaksud menyelesaikan proses kredit walaupun kedatangan debitur baru ini telah disertai dengan dokumen kredit dan surat kuasa dalam bentuk akta otentik serta bukti pelunasan tiap angsuran.

Kondisi peralihan hak melalui bank seringkali dilanggar debitur dengan pertimbangan agar biaya peralihan menjadi kecil sehingga pihak yang akan mengambil alih pun berminat. Konsekuensi yang banyak dilupakan dari tidak segera dilaporkannya telah terjadi peralihan pinjaman kepada kreditur dapat menjadi kendala tersendiri terutama bagi pihak yang mengambil alih pinjaman dan jaminan tersebut meskipun telah dibuatkan kuasa secara notariil.

A. Kesimpulan

1. Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan Akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

B. Saran

1. Kepada pihak penerima kuasa yang menjadi debitur baru dalam akta surat kuasa, saat mengambil peralihan kredit sebaiknya melibatkan pihak bank selaku kreditur agar mendapatkan persetujuan dengan tidak bertentangan baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun peraturan yang telah ditentukan oleh pemberi kredit. dan pihak kreditur mengerti bahwa telah terjadi peralihan debitur. Agar ketika penerima kuasa menghadap untuk menyelesaikan kredit dan akan mengambil sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan dapat diberikan oleh kreditur.
2. Kepada notaris selaku pihak yang diberi wewenang dalam membuat akta otentik diharapkan dapat membantu peralihan hak dengan melihat lebih teliti perjanjian pokok yaitu perjanjian kreditnya, agar akta kuasa yang akan dibuat tidak bertentangan dengan perjanjian kredit.
3. Kepada pihak bank selaku

pemberi kredit, kedepannya dapat memberikan penegasan secara berulang kepada calon debitur saat akan dibuatnya perjanjian kredit, hal ini juga membantu debitur mempertimbangkan kesanggupan dalam pengambilan kredit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

- Alwi. Hasan. 2005. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta. Balai Pustaka.
- Boedi Harsono, 2009, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan.
- G. Kartasapoetra, 2001, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Bina Aksara, Jakarta.
- John Salindeho, 2002, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Muchsin. 2003, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2007, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya.
- Ridwan HR, 2014, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2011, Pengantar Hukum Agraria, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2003, Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia, Kompas, Jakarta.
- Soetiono, Rule Of Law, 2004, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Sugiyono, 2018. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif. Alfa Beta, Bandung, hlm. 2.
- Supriadi, 2010, Aspek Tanah Aset Daerah. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Jakarta, Prenadamedia Group.

Lain-lain:

- Anon, perlindungan hukum, <http://repository.uin-suska.ac.id>. Diakses tanggal 28 Pebruari 2022
- <http://digilib.unila.ac.id/6226/13/BAB%2011.pdf>. Diakses Pada tanggal 28 Pebruari 2022 Pukul 18.00 WIB.
- <http://repository.uin-suska.ac.id/7119/3/BAB%20II.html>, Diakses Pada Tanggal 28 Pebruari 2022 pukul 19.15 WIB.

<http://seputarpengertian.blogspot.com/2014/01/seputar-pengertian-perlindunganhukum.html>, diakses pada tanggal 29 Pebruari 2022 pukul 17.50 WIB

<https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 29 Pebruari 2022 pukul 17.30 WIB