

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan masyarakat terhadap tempat untuk menetap akan terus meningkat sehingga menyebabkan harga tanah terus meningkat setiap tahunnya.¹ Nilai tanah yang terus meningkat menjadikan tanah sebuah aset dikarenakan tanah memiliki peranan penting terhadap kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi. Dengan perkembangan jaman yang semakin *modern*, tanah menjadi aset yang dibutuhkan sebagai lahan untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan, tempat berekreasi, dan sebagainya. Di dalam tanah juga memiliki aset yang mengandung nilai ekonomi yang terus meningkat.

Selain itu, tanah juga dapat digunakan menjadi sebuah komoditi yang dapat menghasilkan keuntungan atau dapat dijadikan sebuah investasi yang memiliki nilai ekonomi. Harga tanah yang terus meningkat dapat dijadikan sebagai sebuah modal untuk investasi jangka panjang. Tanah juga dapat digunakan sebagai sumber mata pencaharian untuk manusia baik itu bercocok tanam, modal membuka usaha, maupun dijadikan jaminan pinjaman sehingga tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat penting bagi manusia.

¹ Mulyono Sadyohutomo, *Manajemen Kota dan Wilayah: Realita dan Tantangan*, Bandung: Bumi Aksara, 2008), hal. 33

Sebagai contoh, tanah di Indonesia memiliki kesuburan yang baik sehingga memiliki kualitas yang mampu menghasilkan produksi pertanian yang sangat baik. Produksi pertanian dapat menghasilkan suatu aktivitas distribusi yang menciptakan kegiatan ekonomi masyarakat. Berjalannya kegiatan ekonomi dapat memberikan dampak positif pada pembangunan dan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Dengan memiliki lahan yang berstatus hukum, artinya masyarakat memiliki aset produktif yang dapat meningkatkan kesejahteraan hidup.

Maka pentingnya mengetahui hak-hak atas tanah sehingga negara dapat memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.² Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.³

Pengaturan mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA yaitu antara lain: (1) Hak milik; (2) Hak guna usaha; (3) Hak guna bangunan; (4) Hak pakai; (5) Hak sewa (6) Hak membuka tanah; (7) Hak memungut hasil hutan; dan (8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Untuk dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, maka diterbitkan sebuah sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah. Dengan adanya kepastian

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010) , hal. 87

³ *Ibid.*, hal. 82

hukum, maka dapat mengurangi potensi konflik yang dapat merugikan masyarakat.

Salah satu cara untuk mencapai kesejahteraan dapat dilakukan dengan memanfaatkan tanah seperti melalui jual beli, tukar menukar, warisan, hibah, dan lain-lain. Oleh karena itu, suatu tanah dapat beralih haknya karena ada peristiwa hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari pemilik lama ke pemilik baru yang bersumber pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) metode peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Dengan beralih berarti perpindahan hak atas tanah dilakukan tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, seperti melalui pewarisan. Sedangkan, dialihkan berarti perpindah hak atas tanah dilakukan melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti jual beli.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Terdapat 4 (empat) jenis peralihan hak atas tanah antara lain melalui: (1) Pewarisan; (2) Hibah; (3) Jual-Beli, dan (4) Lelang. Hal ini seperti yang tertulis dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dengan banyaknya kebutuhan manusia terhadap tanah, negara memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara untuk

mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.⁴ Oleh karena itu, diperlukan suatu hukum untuk memberikan jaminan kepastian dibidang pertanahan sehingga dapat menciptakan rasa aman bagi para pihak.⁵

Pemilik hak atas tanah dapat menjadikan tanahnya sebagai jaminan kredit dengan membebankan tanah tersebut dengan hak tanggungan. Jaminan atas pemberian kredit akan diikat dengan perjanjian jaminan. Timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya suatu perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit. Perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak dapat berdiri sendiri, sehingga apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka status atas perjanjian jaminan yang mengikutinya juga akan berakhir (batal demi hukum atau dapat dibatalkan), atau dapat disebut juga sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*. Contoh perjanjian jaminan umum seperti kredit di bank dengan memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan yang akan diberikan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

⁴ *Ibid.*, hal. hal. 87

⁵Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Gravika, 2012), hal. 5

Hak tanggungan yang diberikan digunakan sebagai penjamin pelunasan piutang oleh kreditur.⁶ Dengan kata lain, hak tanggungan adalah *accessoir* pada piutang tertentu sehingga apabila tidak ada piutang yang dijamin pelunasannya, maka hak tanggungan tidak akan ada.⁷ Hal ini dikarenakan perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak dapat berdiri sendiri, sehingga apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka status atas perjanjian jaminan yang mengikutinya juga akan berakhir (batal demi hukum atau dapat dibatalkan).

Salah satu upaya memperoleh tanah dapat dilakukan dengan melakukan jual beli tanah. Dengan proses jual beli tanah berarti kepemilikan atas tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Secara umum, jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Ketentuan mengenai perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1458 KHUPerdara yang berbunyi:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli tanah terjadi karena adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hubungan hukum untuk saling melakukan hak dan kewajiban. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban menyerahkan suatu kebendaan serta berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli memiliki kewajiban melakukan pembayaran dan berhak menerima suatu kebendaan. Oleh karena itu,

⁶ H.Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta : Rajawali Press, 2016), hal. 320

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), hal. 105

dapat dikatakan bahwa jual beli merupakan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dimana penjual menyerahkan hak milik kepada pembeli dan pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Pada prakteknya, tidak semua jual beli tanah langsung dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB). Terkadang penjual dan pembeli melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan sebuah kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli dimana masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah secara hukum. Dalam hal ini pihak penjual mengikatkan diri untuk menjual tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli mengikatkan diri untuk membeli tanah dari pihak penjual dengan membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*) dan dapat menyelesaikan sisa pembayaran dengan tunai maupun kredit.

PPJB merupakan pengikatan awal sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun apabila penjual dan pembeli belum dapat membuat AJB dihadapan PPAT, maka mereka dapat membuat PPJB dihadapan Notaris terlebih dahulu. PPJB biasanya berisi kesepakatan awal mengenai obyek jual beli, harga jual beli, dan jangka waktu pembayaran. Dengan demikian, PPJB atas tanah hanya sebuah kesepakatan dimana belum terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah. Oleh karena itu, pembeli belum dapat menganggap dirinya sebagai pemilik atas tanah dan melakukan perbuatan hukum atas tanah yang belum menjadi miliknya tersebut. Apabila hal tersebut dilakukan, maka pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku III tentang Perikatan. Perbuatan melawan hukum menurut R. Wirjono Projodikoro dapat ditafsirkan secara luas yang mencakup suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau sesuatu yang dianggap pantas dalam pergaulan masyarakat.⁸ Dengan kata lain, perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.⁹ Dengan demikian, pada saat seseorang melakukan perbuatan melawan hukum baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka pelaku yang menyebabkan kerugian wajib memberikan ganti rugi kepada orang yang mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pelaku.

Masalah dalam pertanahan tidak dapat terlepas dari perkembangan dan pembangunan suatu negara. Tidak sedikit kasus pertanahan yang seringkali muncul menunjukkan bahwa masalah pertanahan menjadi prioritas suatu negara. Kasus yang penulis angkat dalam tugas penulisan akhir diambil dari Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt. G/2018/PN Lbp *jo.* Putusan

⁸ R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Sumur, 1994), ha1. 13

⁹ Sedyo Prayogo, “*Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol 3, Nomor 3 Mei-Agustus 2016, hal. 282

Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Dalam kasus sengketa pertahanan yang akan dibahas, terdapat beberapa pihak yang terlibat yaitu Joshua Hutauruk sebagai Penggugat atau Pembeli, Panin Bank Cabang Sutomo sebagai Tergugat I atau Kreditur, Sarofa Matius Afuk Giawa dan Sri Erliany Miraza sebagai Tergugat II atau Penjual atau Debitur dari Tergugat I, Notaris Inggreid Saroingsong sebagai Turut Tergugat I atau Notaris yang membuat Akta Perjanjian Kredit Mikro No. 15 tanggal 20 November 2015 antara Tergugat II dengan Tergugat I, dan Notaris Lael Harofah sebagai Turut Tergugat II atau Notaris yang membuat Akte Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 130 tanggal 25 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat II.

Dalam kasus ini, Penjual dan Pembeli telah sekapat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan rumah permanen tipe 45/96, yang terletak di Dusun XIV/Flamboyan Desa Bandar Khilifah Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 130 tanggal 25 Maret 2013. Perumahan tersebut dikenal sebagai Perumahan Setia Jadi Blok B-14 yang dibeli Pembeli dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) yang dibuat dihadapan Notaris Lael Harofah. Dalam Perjanjian Jual Beli tanah tersebut disebutkan bahwa pembayaran dilakukan secara tunai dengan cicilan bertahap. Pembeli telah membayar sebanyak 7 (tujuh) kali, dimana jumlah keseluruhan yang telah diterima oleh Penjual sebesar Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah), dan sisa kekurangan yang belum lunas sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), dan sisanya baru akan dilunasi sesuai

keepakatan Penjual dan Pembeli apabila fasilitas air leding PDAM dan aliran listrik pada bulan Mei 2013 telah selesai dipasang. Namun, sampai gugatan tersebut diajukan, Penjual belum memasang fasilitas tersebut dan Pembeli telah berkali-kali menegur Penjual.

Pada tanggal 6 Juni 2016, Pembeli mendapat pemberitahuan dari Bank Panin selaku kreditur bahwa pada tanggal 20 November 2015 Penjual telah menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah sebagai Hak Tanggungan beserta tanah dan bangunan rumah sebagai Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 478/2015 tanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Inggreid Saroingsong yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 403/2016 tanggal 1 Februari 2016. Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3322 Bandar Khalipah, maka Bank Panin memberikan fasilitas kredit dan hutang kepada Penjual dengan Akta Perjanjian Kredit Mikro Nomor 15 pada tanggal 20 November 2015.

Dalam kasus ini, hakim menimbang bahwa dikarenakan pihak Pembeli belum membayar lunas harga tanah kepada Penjual, maka peralihan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah masih tertera atas nama Penjual, serta belum dibuat Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa *a quo* dimana obyek sengketa juga belum diserahkan kepada Pembeli. Selanjutnya, setelah diklarifikasi ke Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Deli Serdang, tidak ada catatan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah telah menjadi obyek jual beli, maka kepemilikan belum

beralih kepada Pembeli. Dengan demikian, menurut pertimbangan hakim tindakan Penjual dan Notaris yang memasang hak tanggungan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3322/Bandar Khalipah atas nama Penjual sebagai jaminan utang Penjual kepada Bank Panin selaku Kreditur bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas, maka dalam penelitian ini penulis hendak menganalisis mengenai perlindungan hukum bagi Pembeli yang menggunakan perjanjian perikatan jual beli apabila dikemudian hari tanah tersebut dibebankan dengan hak tanggungan oleh Penjual, serta menganalisis apakah perjanjian jual beli yang telah dilakukan Penjual dan Pembeli dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020 yang ditinjau dari KUHPerdata merupakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum .

Hal tersebut yang mendorong penulis untuk mengangkat perkara ini dalam proposal penulisan tugas akhir dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG TELAH DIIKAT DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang menggunakan perjanjian perikatan jual beli apabila dikemudian hari tanah tersebut dibebankan dengan hak tanggungan oleh penjual dalam sutdi kasus

putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt. G/2018/PN Lbp
jo. Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN *jo.*
Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020?

2. Apakah perjanjian jual beli yang telah dilakukan penjual dan pembeli dalam kasus ini merupakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam sudi kasus putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt. G/2018/PN Lbp *jo.* Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN *jo.* Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang akan penulis angkat, maka yang menjadi tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memberikan pengetahuan tentang perlindungan hukum bagi pembeli yang menggunakan perjanjian perikatan jual beli apabila dikemudian hari tanah tersebut dibebankan dengan hak tanggungan oleh penjual dalam sudi kasus putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt. G/2018/PN Lbp *jo.* Pengadilan Tinggi Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN *jo.* Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020
2. Untuk memberikan pengetahuan tentang perjanjian jual beli yang dilakukan penjual dan pembeli apakah merupakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam sudi kasus putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 97/Pdt. G/2018/PN Lbp *jo.* Pengadilan Tinggi

Medan Nomor 134/Pdt/2019/PT MDN *jo.* Mahkamah Agung Nomor 1837
K/Pdt/2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis mempunyai 2 (dua) manfaat yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini merupakan upaya dari penulis dalam hal pengembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang perbuatan melawan hukum. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta referensi bagi pembaca atau peneliti selanjutnya tentang status hukum tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan manfaat sebagai bahan masukan untuk kalangan akademisi, praktisi maupun masyarakat umum dalam mengatasi masalah mengenai pembuatan hak tanggungan yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan ini akan ditulis dalam 5 (lima) bab dengan uraian sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan mengenai sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan landasan teori dan landasan konseptual sebagai dasar pemikiran dari penulis dalam memberikan penjelasan terhadap permasalahan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, dan analisis data yang memberi gagasan berpikir untuk menunjang pembahasan mengenai isu hukum yang penulis angkat.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini akan menguraikan kedua rumusan masalah yang penulis teliti yakni akibat proses pembuatan hak tanggungan mengandung unsur perbuatan melawan hukum, serta penyelesaian sengketa hak tanggungan yang dilakukan secara melawan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1837 K/Pdt/2020.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan yang telah dirumuskan dan juga berisikan saran sebagai rekomendasi dalam penelitian.