



**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
SEBAGAI PELUNASAN UTANG PIUTANG DI KABUPATEN BANTUL**

(Studi Putusan PN Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Btl)

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

ANGELA LULU ANASTASYA POLLYANNA SUTANTO
NIM 11000118140577

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2023

HALAMAN PENGESAHAN

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
SEBAGAI PELUNASAN UTANG PIUTANG DI KABUPATEN BANTUL
(Studi Putusan PN Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Btl)**

PENULISAN HUKUM

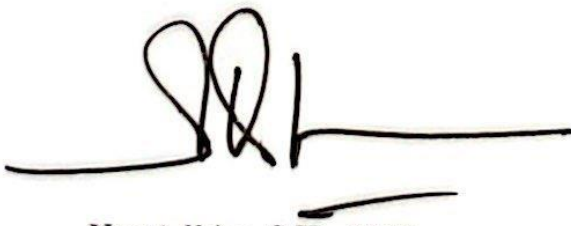
Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Hukum Universitas Diponegoro

Oleh:

ANGELA LULU ANASTASYA POLLYANNA SUTANTO
NIM 11000118140577

Penulisan hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP. 196404201990031002

Pembimbing II



IGA Gangga Santi, S.H., M.Kn
NIP. 197405262006042001

HALAMAN PENGUJIAN

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
SEBAGAI PELUNASAN UTANG PIUTANG DI KABUPATEN BANTUL
(Studi Putusan PN Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Btl)**

Dipersiapkan dan disusun

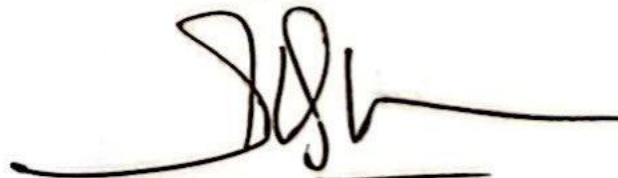
Oleh:

ANGELA LULU ANASTASYA POLLYANNA SUTANTO
11000118140577

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal

Dewan Penguji

Ketua



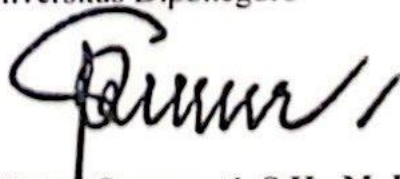
Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP. 196404201990031002

Anggota Penguji I



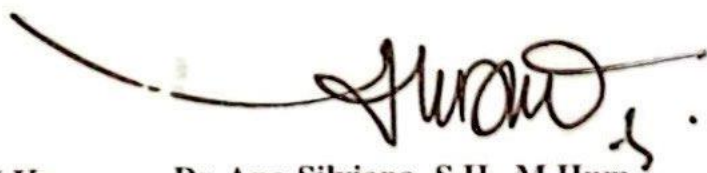
IGA. Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn
NIP. 197405262006042001

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M. Hum.
NIP. 196711191993032002

Anggota Penguji II



Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum
NIP. 196411181993032001

Mengetahui,
Ketua Program S1 Ilmu Hukum



Dr. Aditya Yuli S, SH., M.H.
NIP. 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 19 September 2023



Angela Lulu Anastasya P S
11000118140577

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.” – QS Al-Insyirah: 5-6

“Hal hebat tidak dilakukan tiba-tiba, tetapi dilakukan dengan serangkaian hal-hal kecil.” – Vincent Van Gogh

Penulisan hukum ini Penulis persembahkan kepada kedua orang tua Penulis, para dosen terutama dosen pembimbing, semua keluarga besar dan kerabat yang telah mendukung Penulis baik dalam keadaan suka maupun duka, kepada Penulis sendiri yang telah berusaha secara maksimal, dan kepada semua orang yang akan memperoleh manfaat dari penulisan hukum ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur yang tiada habisnya kepada Allah SWT atas berkah dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBAGAI PELUNASAN UTANG PIUTANG (Studi Putusan PN Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Btl)”**. Penulisan Hukum ini ditulis sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata 1 (S-1) Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya Penulisan Hukum ini tidak terlepas tanpa adanya bantuan dan dukungan dari pihak-pihak lain. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Hukum Fakultas Diponegoro;
4. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata;
5. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I atas segala bimbingan, arahan, ilmu pengetahuan, serta motivasi yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;

6. Ibu I Gusti Ayu Gangga Santi D., S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, ilmu pengetahuan, serta motivasi yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
7. Ibu Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji, terima kasih atas ilmu, waktu, tenaga, pikiran, semangat dan motivasi yang telah diberikan kepada penulis.
8. Bapak dan Ibu dosen serta seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan membantu penulis semasa perkuliahan;
9. Kedua orang tua tercinta, Ayah Luluk Sutanto dan Ibu Meitha yang selalu memberikan doa, semangat dan dukungan baik secara moral dan material selama ini;
10. Bapak Agung Sulistiyono, S.H., M.H., selaku Kepala Pengadilan Negeri Palangkaraya yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan ilmu serta wawasan kepada penulis dengan menjadi narasumber pada penulisan hukum ini;
11. Sahabat-sahabat terkasih, Adiva Putri Izdihar, Carolina Yusi, Azzah Khansa, Ghina, Giselle, Karina, Qorri Aina dan Gian Yutha Mahirah. Terima kasih banyak saya ucapkan untuk motivasi yang tidak pernah henti-hentinya diberikan dan kebersamaannya;
12. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah senantiasa memberikan dukungan, arahan, doa serta motivasi kepada penulis terutama dalam proses penyusunan Penulisan Hukum ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dari Penulisan Hukum ini. Oleh karena itu, dengan senang hati penulis membuka diri menerima kritik dan saran yang membangun. Akhir kata, semoga Penulisan Hukum ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan semua yang membacanya. Aamiin Ya Robbal Alamin.

Semarang,

Penulis,

Angela Lulu Anastasya Pollyanna S

ABSTRAK

Kepemilikan tanah dan rumah dapat dibuktikan dengan suatu bukti sertipikat yang diperoleh melalui beberapa perbuatan hukum, salah satunya yaitu transaksi jual beli yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, fakta lapangan menunjukkan bahwa banyak terjadi sengketa terhadap praktik jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya yang di dasari akan adanya PPJB sebagai jaminan utang sering kali menimbulkan masalah akibat tidak dimuatnya hak dan kewajiban para pihak serta adanya ketidak seimbangan hubungan timbal balik antara kedua belah pihak yang berakibat merugikan pihak lainnya. Sengketa tersebut dapat ditemukan dalam Putusan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Btl yang berisi ditolaknya gugatan pengugat untuk disahkannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual dan Sewa Menyewa yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat karena adanya utang piutang serta untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus kasus Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat karena adanya utang piutang.

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis-empiris. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dari wawancara dan studi kepustakaan. Serta analisis data yang digunakan adalah deskriptif-kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian dengan berlandaskan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam kasus posisi Putusan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Btl para pihak mendapatkan akibat hukum. Tergugat tetap memperoleh hak atas tanahnya dan Pengugat kehilangan jaminan rumah akan sejumlah uang yang dipinjamkannya berdasarkan putusan pengadilan.

Kata Kunci: *Putusan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Utang Piutang.*

ABSTRACT

House is a basic human necessity for survival. Ownership of a residential house can be shown by a proof of certificate of land rights gained through numerous legal acts, one of which is a sale and buy transaction, which is then mentioned in the Sale and Buy Binding Agreement (PPJB). However, field realities demonstrate that the number of disputes over the practice of buying and selling houses based on the existence of a Binding Sale and Buy Binding Agreement (PPJB) as debt collateral frequently causes problems due to non-loading of the parties' rights and obligations and the imbalance of mutual relations between the two parties, resulting in harm to the other party. The issue may be found in Decision Number 69/Pdt.G/2019/PN Btl, which contains the rejection of the petitioner's claim for ratification of the deed of the Sale and Buy Binding Agreement (PPJB).

The purpose of this research is to discover and analyze the legal consequences of the Sale and Buy Binding Agreement (PPJB) made due to the existence of receivables payable, as well as to discover and analyze the judge's consideration in deciding the case of the Sale and Buy Binding Agreement (PPJB) made due to the existence of receivables.

The juridical-empirical research technique was applied in this study. The data used are both primary and secondary data gathered from interviews and literature reviews. In addition, the data analysis is descriptive-qualitative.

According to the findings of this study, the Sale and Buy Binding Agreement (PPJB) deed might be annulled because it does not meet the subjective conditions of the agreement based on Article 1320 of the Civil Code (KUH Perdata). The parties face legal repercussions in the matter of Decision Number 69/Pdt.G/2019/PN Btl. Based on the court judgement, the Defendant retained title to his land, while the Plaintiff lost the house security for the amount of money owed.

Keywords: *Judgments, Sale and Buy Binding Agreements, Debts.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kerangka Pemikiran	6
Keterangan Kerangka Pikiran	7
E. Manfaat Penelitian.....	11
1. Manfaat Teoritis.....	11
2. Manfaat Praktis.....	11
F. Metode Penelitian	12
1. Metode Pendekatan	12
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Subyek dan Objek Sumber Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Mengenai Tanah	18
1. Pengertian Tanah	18
2. Hak Atas Tanah.....	19
B. Tinjauan tentang Hak Milik.....	20
1. Subjek Hak Milik	21
2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	22

3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	24
C. Tinjauan tentang Jual Beli Hak Atas Tanah.....	24
D. Tinjauan Mengenai Perjanjian.....	27
1. Perjanjian Utang Piutang Pada Umumnya	27
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	28
3. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang Piutang.....	31
4. Wanprestasi.....	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat karena adanya utang piutang di Kabupaten Bantul	34
1. Kronologis Kasus PPJB di Kabupaten Bantul	36
2. Akibat PPJB Yang Dibuat Karena Adanya Utang Piutang di Kabupaten Bantul	44
3. Alasan Suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sewa Menyewa dan Kuasa Menjual Dibatalkan Oleh Pengadilan Bantul	48
B. Pertimbangan Hakim dalam memutus kasus Pengikatan Jual Beli karena adanya Utang Piutang pada putusan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Bantul.....	53
BAB IV PENUTUP	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	