

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.*