

# Pengikatan Jual Beli Tanah yang Terjadi Karena Diawali Suatu Perjanjian yang Menimbulkan Sengketa Berdasarkan Putusan Nomor 109/Pdt.G/2019/PN.Smn = Land Sale and Purchase Agreement that Occurs Because of The Beginning of An Agreement which cause A Dispute Based Decision Number 109/Pdt.G/2019/PN.Smn

Zahwa Salie Aprili Rangkuti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20516247&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat Karena adanya Perjanjian terdahulunya yaitu Hutang Piutang serta objeknya dilakukan pembelian kembali yang menimbulkan Sengketa. Perjanjian jual beli dan perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian yang sangat kerap dilakukan di kalangan masyarakat, terutama terkait obyek yang berupa tanah. Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah merupakan perjanjian yang berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok. Dalam hukum jaminan sendiri terdapat ketentuan bahwa kreditur tidak dapat menjadi pemilik dari obyek jaminan dan apabila diperjanjikan bahwa kreditur dapat memiliki obyek jaminan dan debitur cidera janji maka janji yang demikian adalah dapat batal demi hukum. Adapun Permasalahan yang diangkat adalah mengenai PPJB yang diikat untuk perjanjian hutang piutang serta keabsahannya apabila kemudian objeknya tersebut dilakukan pembelian kembali. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan tipologi penelitian preskriptif analitis dengan jenis data yang digunakan adalah data sekunder, dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Berdasarkan hasil penelitian, di dalam Perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan tanah tidak bisa diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tetapi harus dipasang dengan Hak Tanggungan atau dibuatkannya APHT oleh Notaris/PPAT. Ketentuan tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, serta jual beli dalam hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat dan dapat dinyatakan batal demi hukum karena dianggap sebagai Perjanjian Hutang Piutang dengan disertai bunga.

.....This study discusses a land sale and purchase binding agreement that was made because of the previous agreement, namely Payable and Accounts Receivable and the object was repurchased which caused a dispute. Sale and purchase agreements and agreements for accounts payable are agreements that are very often carried out in the community, especially in relation to objects in the form of land. The land sale and purchase agreement and the loan and credit agreement with land guarantee are different and independent agreements, because the two agreements are the principal agreement. In the guarantee law itself, there is a provision that the creditor cannot be the owner of the collateral object and if it is agreed that the creditor can own the guarantee object and the debtor is in default, such a promise can be null and void by law. The issues raised are regarding PPJB which is tied to a payable agreement and its legality if later the object is repurchased. This research uses normative juridical research, using a prescriptive analytical research typology with the type of data used is secondary data, and the data collection tools used are document studies or library materials. Based on the research results, in the Accounts Receivable Agreement with land collateral, it cannot be tied to a Sale and Purchase Agreement but must be attached with a Mortgage or an APHT made by a Notary / PPAT. This provision has been regulated in Law Number 4 of 1996 concerning

Mortgage Rights, as well as buying and selling under the right to repurchase is not known in customary law and can be declared null and void because it is considered a debt agreement with interest.