BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi nasional membutuhkan dukungan lembaga perbankan dalam memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat. Dalam praktiknya, bank mensyaratkan adanya jaminan guna memberikan kepastian hukum terhadap pelunasan utang debitur. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling banyak digunakan adalah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap objek jaminan. Namun dalam praktiknya sering terjadi permasalahan ketika debitur menjual objek tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan kreditur. Penjualan tersebut umumnya dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan.

PPJB pada dasarnya hanya bersifat obligatoir dan belum mengalihkan hak atas tanah secara yuridis. Oleh karena itu, pembeli berdasarkan PPJB memiliki kedudukan hukum yang lebih lemah dibandingkan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika debitur wanprestasi dan kreditur melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

Permasalahan tersebut terlihat dalam Putusan Nomor 82/Pdt.Bth/2022/PN Pwt, di mana objek tanah yang telah diperjanjikan melalui PPJB di bawah tangan ternyata masih dibebani Hak Tanggungan dan kemudian dilakukan lelang oleh kreditur. Kondisi tersebut menimbulkan konflik hukum antara pembeli beriktikad baik dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kedudukan hukum PPJB di bawah tangan terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan, iktikad baik penjual, serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 82/Pdt.Bth/2022/PN Pwt.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum PPJB yang dibuat di bawah tangan terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan?

2. Bagaimana iktikad baik penjual dalam melakukan jual beli terhadap objek yang masih dibebani Hak Tanggungan?

3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 82/Pdt.Bth/2022/PN Pwt?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis kedudukan hukum PPJB di bawah tangan terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan.

2. Untuk menganalisis iktikad baik penjual dalam transaksi jual beli objek Hak Tanggungan.

3. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 82/Pdt.Bth/2022/PN Pwt.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis dalam pengembangan ilmu hukum kenotariatan, hukum jaminan, dan hukum pertanahan, khususnya terkait PPJB di bawah tangan dan Hak Tanggungan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi Notaris, lembaga perbankan, dan masyarakat agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif analitis. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara kualitatif.