

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Dan Rumusan Masalah

Memperhatikan perkembangan perekonomian Indonesia dewasa ini tidak terlepas dari konteks globalisasi perekonomian dunia yang sedang melaju saat ini. Dalam era globalisasi membutuhkan inovasi karena pesatnya arus perkembangan global dunia. Globalisasi perekonomian dunia berpengaruh terhadap kehidupan dan tatanan ekonomi nasional terutama pada perkembangan dunia usaha kecil dan menengah. Tersedianya modal atau dana diperlukan demi pertumbuhan dan kemajuan usaha merupakan hal yang mutlak, tidak dapat dipungkiri tanpa tersedianya dana mustahil suatu kegiatan usaha bisa berjalan dengan baik dan lancar. Modal untuk menjalankan usaha sebagian besar diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam yang sering disebut dengan kredit, baik melalui institusi keuangan dalam bentuk perbankan maupun non perbankan selaku kreditor.¹

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan tersebut, sebagaimana diatur pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut UUP menegaskan, bahwa berdasarkan Prinsip Syari'ah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang

¹ Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Cetakan 4, PT. Revka Petra Media, Jakarta, 2016, h. 9

mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pemberian fasilitas kredit ini merupakan tindakan yang penuh risiko terutama risiko kredit macet. Oleh karena itu bank dituntut untuk merefleksikan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit kepada pelaku usaha tampak dalam praktik di mana pihak bank senantiasa memberikan syarat adanya jaminan atau agunan. Adapun dengan agunan bukan merupakan syarat mutlak bagi bank untuk menyalurkan kredit, namun adanya agunan hampir selalu disertakan dalam penyaluran kredit. Salah satu bentuk antisipasi timbulnya risiko dan kerugian yang akan ditanggung oleh bank di masa yang akan datang, sehingga keselamatan dan keamanan dana yang telah tersalurkan dapat terjaga dengan baik.

Prinsip bank dalam menerima barang sebagai objek jaminan kredit yaitu jaminan kredit tersebut harus bernilai guna yang tinggi dalam arti bahwa hak atas barang tersebut langsung dapat diikat oleh bank dalam lembaga jaminan yang memberikan kedudukan bagi bank sebagai kreditor *preferent*, sehingga jaminan kredit yang diterima itu dapat segera dikonversi ke dalam bentuk uang sebagai bentuk pelunasan apabila dianggap perlu oleh Bank atau diberikan kemudahan dalam eksekusi objek jaminan tersebut.²

Dalam praktiknya sulit sekali diketahui bagaimana keadaan kekayaan debitor pada saat penagihan oleh kreditor untuk membayar semua utang-

² *Ibid*, h. 25

utangnya. Oleh karena itu sangat penting bagi kreditor untuk mendapat kepastian atas hal tersebut dan apabila memungkinkan sejak pinjaman itu diberikan.³ Dengan demikian dapat terjadi bahwa apabila pendapatan penjualan harta benda milik debitor itu hanya cukup untuk membayar utang-utangnya kepada kreditor oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa atau preferensi tersebut, maka kreditor-kreditor lainnya sudah tidak mendapatkan bagian.

Pasal 1133 *Burgerlijk Wetboek* untuk selanjutnya disebut BW. menjelaskan tentang pihak yang oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa itu, yaitu orang-orang berpiutang yang mempunyai hak istimewa, orang-orang pemegang Gadai, orang-orang pemegang Hipotik. Akan tetapi sekarang ini telah ada Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT, sehingga Pasal 1133 BW wajib ditambahkan dengan “orang- orang pemegang Hak Tanggungan”. Kepastian akan hak memberi jaminan kepada kreditor yang bersifat mendahului atau kedudukan yang lebih menguntungkan ini dapat timbul hanya dalam hubungan dan sebagai tambahan dari perjanjian pokoknya.

Peraturan Perundang-undangan telah menetapkan macam-macam lembaga jaminan berdasarkan penggolongan benda sebagai objek jaminannya, meliputi:

1. Benda bergerak dijaminan pada lembaga jaminan gadai atau fidusia,

³*Ibid*, h. 92

2. Benda tidak bergerak misalnya hak atas tanah pada Lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Praktiknya pada perbankan apabila calon debitur telah disetujui untuk memperoleh fasilitas kredit oleh bank selaku kreditor, maka dibuat dan ditandatangani perjanjian kredit ataupun pengakuan utang oleh debitur dan kreditor baik yang dibuat secara notariil maupun di bawah tangan, yang mewajibkan masing-masing pihak untuk tunduk pada setiap syarat dan ketentuan dalam Perjanjian kredit tersebut. Dalam setiap Perjanjian Kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan selalu terdapat klausula-klausula yang mengatur mengenai pembatasan terhadap tindakan debitur yang dikenal dengan “*Negative Covenant*”.

Negative Covenant tersebut, khususnya dalam hal debitur dilarang untuk melepaskan haknya atas agunan yang diberikan atau mengalihkan secara apapun juga kepada pihak lain, seperti halnya kasus mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan yang masih dalam jaminan bank yang dibuat di hadapan Notaris, bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank selaku kreditor. Ketentuan ini juga dipertegas dengan ketentuan pada Pasal 11 UUHT.

Peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah beserta bangunan diatasnya dapat dibuat di hadapan PPAT⁴, karena terdapat beberapa hal yang

⁴ Sri Hajati, *et al.*, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, 2018,

tidak memenuhi kualifikasi untuk dilakukannya peralihan hak atas tanah beserta bangunan tersebut. Akta notariil ini disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB. Dalam penyusunan PPJB, prinsip itikad baik menjadi salah satu instrument hukum dalam hal membatasi kebebasan berkontrak serta memberikan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian.⁵

Penyusunan PPJB dilakukan oleh Notaris serta dianggap perlu karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk dilakukannya jual beli yang dibuat di hadapan PPAT,⁶ misalnya :

1. Belum lunasnya harga jual beli, mengingat jual beli yang dibuat di hadapan PPAT bersifat terang dan tunai;
2. Belum adanya bangunan yang berdiri di atas tanah, karena keduanya merupakan obyek jual beli, hal mana adalah terkait dengan jual beli tanah dan bangunan oleh dan antara developer dan pembeli, mengingat ijin developer adalah untuk menjual tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya;
3. Belum terpenuhinya persyaratan administratif, misalnya pendaftaran hak atas tanah yang belum selesai, sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses baliknama, royalti hak tanggungan dan sebagainya.

Dengan belum terpenuhinya persyaratan administratif dalam kondisi debitor menawarkan sertifikat hak atas tanah yang sedang dijamin di

h. 303

⁶Robensjah Sjachran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden*, Jakarta, Kencana, 2021, h. 153

bank. Adapun pada praktiknya, tidak selalu ketika terjadi kredit macet kreditor bergegas melaksanakan eksekusi objek jaminan, namun biasanya mengadakan pendekatan kepada debitor agar mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi harga minimum yang diisyaratkan oleh kreditor. Dengan janji bahwa sampai sejumlah tertentu dari hasil penjualan akan diserahkan kepada kreditor sebagai bentuk pelunasan atau pembayaran. Kreditor menjanjikan royalti atas objek jaminan tersebut, sehingga pembeli akan mendapatkan objek yang bersangkutan dengan keadaan bebas dari beban yang dilekatkan Hak Tanggungan tersebut. Apabila kreditor menjadi kreditor tunggal, maka pembeli akan mendapatkan objek tersebut dalam keadaan bersih. Pembeli biasanya melakukan pembayaran sebagian kepada pemberi hak tanggungan sebagai pemilik objek, kemudian sisa pembayarannya akan dibayarkan kepada kreditor dengan sejumlah uang yang telah diperjanjikan, kemudian kreditor akan menyerahkan surat royalti kepada pembeli.⁷ Karena belum dilakukan penandatanganan AJB, tetapi telah ada bentuk pembayaran dari pembeli kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan tersebut menyebabkan kedudukan pembeli beritikad baik menjadi lemah. Adapun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tidak mengatur itikad baik secara eksplisit.

Pedoman pelaksanaan tugas bagi Hakim dalam memberikan penilaian mengenai pembeli yang beritikad baik telah diatur secara jelas dalam Surat

⁷Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy, *Op.Cit*, h. 111

Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagaimana berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut sesuai dengan prosedur yang berlaku serta dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
 - b. Pembelian tanah dilakukan dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), atau
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - d. Dengan menganut pada asas hukum adat, pembelian dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan atau diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - e. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - f. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang

- menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
 - c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
 - d. Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Menurut David Stack hingga kini doktrin mengenai itikad baik masih merupakan sesuatu yang kontroversial. Dalam kenyataannya sangat sulit menemukan pengertian yang jelas mengenai itikad baik tersebut. Akibatnya tidak ada makna tunggal dan berkembang banyak definisi mengenai itikad baik. Faktanya, penafsiran makna itikad baik sangatlah beragam dan bergantung pada sikap dan pemahaman hakim terhadap doktrin itikad baik dan kasus yang sedang ditangani.⁸ Berdasarkan kondisi tersebut, kemudian apakah perbuatan pembeli terhadap objek yang sedang dijaminakan tersebut dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulisan ini akan difokuskan pada :

1. Perjanjian Kredit maupun pada Akta Pemberian Hak Tanggungan khusus dalam hal debitur dilarang untuk melepaskan obyek jaminan utang kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak Bank selaku kreditor dan pemegang Hak Tanggungan;

⁸ Widodo Dwi Putro, *et.al*, *Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LelP, 2016, Jakarta, h. 28

2. Perbuatan Pembeli dalam hal ini dengan itikad baik membeli objek yang sedang dijamin dengan media PPJB dan telah melakukan pembayaran kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
3. Kriteria Pembeli yang Beritikad Baik
4. Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka untuk membatasi permasalahan. Berikut perumusan masalahnya :

1. Apa Kriteria Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Objek Yang Sedang Dijamin.
2. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Melakukan Perjanjian Jual Beli Objek Yang Sedang Dijamin.

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian dengan Judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Objek Yang Sedang Dijamin Oleh Debitur”

1. Untuk menganalisis kriteria itikad baik pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli objek yang sedang dijamin milik debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis kepada pembaca mengenai upaya hukum yang bisa dilakukan pembeli yang beritikad baik pada proses jual beli apabila terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh penjual.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis bagi menambah khasanah pengetahuan yang berkaitan dengan hukum perdata, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli objek yang sedang dijaminkan oleh debitur.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis yang digunakan sebagai referensi dan sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum, notaris, hakim, dan beberapa profesi di bidang hukum, beserta pihak-pihak yang kurang memahami mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli objek yang sedang dijaminkan oleh debitur.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian tesis ini penulis menggunakan 3 (tiga) pendekatan yaitu pendekatan undang-undang (*statue approach*) , pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Undang-undang (*statue*

approach) dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang diangkat. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan menelaah berdasarkan kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis kasus yang ada dengan fakta hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas dan belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*), dengan mengetahui dan memahami indikator Hakim dalam melakukan klasifikasi terhadap asas-asas pembeli yang beritikad baik.

Pendekatan kedua yang digunakan penulis adalah menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam pendekatan yang digunakan ini, penulis juga menelaah materi muatannya mulai dari mempelajari dasar ontologies, filosofis dan ratio legis lahirnya ketentuan undang-undang.

1.5.2. Sumber Bahan Hukum

Dalam Penelitian ini diperlukan adanya sumber-sumber hukum agar dapat menguraikan isu hukum yang ada sekaligus memberikan preskripsi. Metode pustaka dalam penulisan tesis ini yang digunakan dengan menggunakan bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan

hukum primer meliputi bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya memiliki otoritas yang terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Sumber bahan hukum sendiri terdiri dari 2 (dua) hal yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pada bahan hukum sekunder, penulis menggunakan literature berupa buku, jurnal online yang berkaitan dengan isu hukum yang diangkat dalam penulisan tesis ini. Bahan daripada sumber hukum yang telah dikumpulkan ini kemudian diolah untuk menentukan sesuai atau tidaknya dengan pokok bahasan yang sedang dianalisis dalam pembahasan penelitian ini.

1. Bahan hukum primer

Burgerlijk Wetboek atau Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mengenai asas Pembeli yang Beritikad Baik, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 yang merupakan pedoman pelaksanaan tugas bagi hakim, serta berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder digunakan demi mengoptimalkan informasi terkait isu hukum yang diangkat dalam pembahasan tesis ini untuk memecahkan permasalahan hukum yang diteliti dan mengarah pada penelitian yang akan dibahas. Bahan hukum yang dimaksud ialah literatur hukum, makalah, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, kamus-kamus hukum, dan bahan lain yang berkaitan dengan isu hukum.

1.5.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi merupakan Penelitian Hukum dengan hasil berupa argumentasi, teori atau konsep baru sebagai suatu bentuk penyelesaian masalah yang dihadapi. Penelitian terhadap asas-asas hukum merupakan penelitian hukum yang bertujuan untuk menemukan asas hukum atau doktrin hukum positif yang berlaku.⁹

Menurut Terry Hutchinson, penelitian hukum dibagi menjadi 4 tipe yaitu, *Doctrinal Research*, *Reform-Oriented Research*, *Theoretical Research*, *Fundamental Research*.¹⁰ Sehingga berdasarkan teori diatas, maka Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan Tesis ini adalah *doctrinal research* yaitu :

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum cet. VI*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 32

*“Research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and perhaps, predict future development”.*¹⁹

Secara singkat penelitian ini merupakan penelitian yang menghasilkan penjelasan secara sistematis mengenai kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara aturan, memberikan penjelasan mengenai bidang-bidang yang sulit dan lainnya. Tipe penelitian ini dipilih karena ingin menghasilkan penjelasan yang sistematis mengenai isu hukum yang dibahas.

1.5.4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penulisan tesis ini ialah analisis metode *interpretative*. Dengan cara penulis menganalisa sumber-sumber hukum yang telah dikumpulkan secara sistematis untuk menentukan norma-norma hukum yang kemudian dituangkan sebagai landasan hukum dalam penyelesaian permasalahan dalam hal Jual beli pada objek jaminan milik Debitur.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematis

Penelitian yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Objek Yang Sedang Dijaminkan Oleh Debitur”** ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

Bab I adalah Pendahuluan, di dalamnya memberikan gambaran secara umum mengenai isi penulisan penelitian ini. Terdiri dari beberapa sub bab yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian yang di dalamnya terdapat beberapa sub bab yaitu pendekatan masalah, sumberbahan hukum, dan analisis bahan hukum. Sub-bab terakhir membahas mengenai pertanggungjawaban sistematika penulisan.

Bab II adalah Pembahasan mengenai rumusan masalah yang pertama, yaitu Kriteria Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Objek Yang Sedang Dijaminkan.

Bab III adalah pembahasan mengenai rumusan masalah yang kedua yaitu bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Melakukan Perjanjian Jual Beli Objek yang Sedang Dijaminkan. Dalam pembahasan bab ini akan terdiri dari analisis kriteria pembeli yang beritikad baik dan bentuk upaya hukum pembeli yang beritikad baik apabila terjadi wanprestasi.

Bab IV sebagai Penutup, pada bagian ini merupakan bagian terakhir penelitian ini yang isinya meliputi kesimpulan dan saran yang telah diperoleh dari hasil analisa yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya serta menjawab permasalahan yang dihadapi penulis dalam penelitian ini.