

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, sengketa sering muncul akibat ketidakjelasan status objek tanah yang diperjualbelikan. Salah satu persoalan yang kerap terjadi adalah adanya klaim hak tanggungan atas tanah yang dijual, padahal hak tanggungan tersebut belum didaftarkan secara resmi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi seperti ini menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik. Secara empiris, banyak transaksi dilakukan tanpa memeriksa secara rinci dan mendalam terhadap status hak tanggungan. Pihak kreditur atau pemegang hak tanggungan seringkali lalai melakukan pendaftaran ke BPN, sehingga hak tanggungan seringkali lalai melakukan pendaftaran ke BPN, sehingga hak tanggungan tidak tercatat dalam administrasi pertanahan. Akibatnya ketika tanah tersebut dijual kepada pihak ketiga, seperti dalam kasus yang akan dikaji, muncul sengketa karena kreditur mengklaim adanya hak tanggungan, padahal secara administrative tidak sah. Sengketa semacam ini kemudian dibawa ke pengadilan dan dalam putusan tertentu hakim memenangkan pembeli karena dianggap beritikad baik serta karena hak tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum tanpa pendaftaran.

Hukum jaminan khususnya Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan debitur diatur dalam Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1996 tentang peraturan dasar pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain¹. Dengan kata lain, apabila debitur melakukan wanprestasi/ cidera janji, maka kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melelang tanah yang dijadikan objek jaminan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, serta memperoleh hak prioritas dibandingkan kreditur lainnya. Secara normatif, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) mengamanatkan bahwa hak tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini bersifat wajib dalam hal ini menganut asas publisitas dan menjadi syarat mutlak bagi lahirnya hak tanggungan secara sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat 1 UUHT. Sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada kreditur. Melalui pendaftaran ini, status objek jaminan menjadi terang dan dapat diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan, termasuk calon pembeli yang beritikad baik dan dapat mencegah terjadinya sengketa. Idealnya, setiap transaksi jual beli tanah harus didasarkan pada informasi yang akurat dari BPN dalam hal ini sertifikat untuk memastikan objek bebas dari beban jaminan yang tidak tercatat. Sementara itu, setiap kreditur berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan fisik di lokasi dan pendaftaran agar haknya di akui sempurna.

Namun dalam praktik dilapangan, realitas seringkali menunjukkan adanya disparitas antara ketentuan normative dengan pelaksanaan di masyarakat. sengketa

¹ Komariah,S.H, M.Si, *Hukum Perdata, Edisi Revisi* (Malang: UMM Press, 2010), hlm. 127-128.

yang menjadi fokus penelitian ini adalah gambaran nyata dari kegagalan penerapan asas publisitas tersebut, di mana objek jual beli yang diklaim dibebani hak tanggungan ternyata tidak didaftarkan secara sah di BPN dan tidak disertai pengecekan langsung ke lokasi oleh pihak terkait dalam hal ini kreditur. Akibatnya, timbul sengketa antara pihak yang mengklaim hak tanggungan dengan pihak pembeli tanah yang sah dan beritikad baik. Dalam kasus yang dianalisis melalui Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Sng, pihak pembeli yang telah melaksanakan kewajiban jual beli secara sah, harus menghadapi tuntutan dari pihak yang merasa memiliki hak prioritas atas objek tersebut. Ironisnya, kegagalan pihak yang mengklaim hak jaminan untuk memenuhi syarat formalitas pendaftaran sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang seharusnya menjadi benteng perlindungan, justru menjadi titik lemah yang membatalkan klaim hak tanggungan tersebut.

Kesenjangan antara *das sein* dan *das sollen* inilah yang menjadi akar permasalahan. Realitas menunjukkan bahwa masih adanya praktik jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur hukum, sementara norma hukum menuntut kepastian melalui pendaftaran hak tanggungan dan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Ketidaksiuaian ini menimbulkan sengketa yang akhirnya harus diselesaikan melalui jalur litigasi. Putusan pengadilan yang memenangkan pihak pembeli, seperti dalam kasus pada Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Sng, menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum sekaligus menegaskan bahwa hak tanggungan yang tidak didaftarkan tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, penelitian mengenai alur

penyelesaian sengketa dan pertimbangan hakim menjadi relevan dan signifikan, baik secara teoritis, maupun praktis dalam rangka memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik serta menegakkan asas kepastian hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia.

Fokus utama penelitian ini adalah menganalisis secara mendalam pertimbangan hukum majelis hakim yang memenangkan pihak pembeli dan menyatakan hak tanggungan tersebut tidak sah. Kemenangan ini didasarkan pada fakta bahwa ketiadaan pendaftaran hak tanggungan di BPN dan kelalaian pengecekan langsung ke lokasi telah melanggar prinsip kehati-hatian dan syarat formal Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini menimbulkan pertanyaan besar mengenai alur penyelesaian sengketa tersebut dari awal hingga putusan, serta bagaimana hakim menafsirkan asas pendaftaran dalam konteks perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Peristiwa ini menunjukkan bahwa tidak terpenuhinya syarat pendaftaran hak tanggungan bukan hanya masalah administratif, tetapi juga berimplikasi langsung pada status keperdataan dan kepastian hukum atas objek tanah, yang pada akhirnya menentukan siapa pemilik yang sah di mata hukum.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat penting untuk mengkaji putusan pengadilan ini. Selain mengupas tuntas proses penyelesaian sengketanya, penelitian ini juga akan menelaah bagaimana hakim menggunakan kriteria ketidaksahan hak tanggungan akibat tidak adanya pendaftaran dan pengecekan lokasi sebagai dasar untuk melindungi kepentingan pembeli yang sah. Studi kasus ini diharapkan dapat memberikan pelajaran berharga mengenai penegakan hukum pertanahan di Indonesia, khususnya terkait pentingnya kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran

hak tanggungan dan menjadi penegasan bahwa kegagalan memenuhi syarat formal pendaftaran dapat menghilangkan hak prioritas yang seharusnya dimiliki oleh pemegang jaminan. Atas dasar kompleksitas permasalahan hukum dan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi property, maka penelitian dengan judul “Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah yang Dijadikan Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng)” ini perlu dilakukan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana alur penyelesaian sengketa jual beli tanah yang objeknya diklaim memiliki hak tanggungan sebelum dijual kepada pembeli yang beritikad baik pada perkara Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim pada Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng dalam memutuskan bahwa hak tanggungan atas objek jual beli tidak sah, sehingga memenangkan pembeli yang sah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diajukan, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis alur penyelesaian sengketa jual beli tanah yang melibatkan klaim hak tanggungan.
2. Untuk mengkaji dan memahami dasar pertimbangan hukum majelis hakim terkait ketidaksahan hak tanggungan karena tidak didaftarkan, yang kemudian memenangkan pihak pembeli beritikad baik.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan bagi berbagai pihak yang berkepentingan dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dijadikan objek hak tanggungan, khususnya dalam konteks putusan pengadilan sebagaimana dalam Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng.

Adapun manfaatnya adalah sebagai berikut:

a) Bagi Praktisi Hukum

Peningkatan Pengetahuan: Praktisi hukum dapat memperoleh wawasan mendalam mengenai titik kritis dan celah hukum yang sering dimanfaatkan dalam sengketa jual beli tanah. Penelitian ini menyediakan analisis studi kasus konkret yang dapat dijadikan referensi dalam merumuskan strategi pertahanan hukum yang efektif untuk klien sebagai pembeli yang beritikad baik.

Strategi Penyelesaian: Hasil penelitian ini dapat membantu praktisi hukum dalam merumuskan strategi penyelesaian sengketa yang lebih efektif dengan memahami alur proses dan mempertimbangkan potensi sengketa yang timbul akibat tumpang tindih antara hak tanggungan dan hak pembeli beritikad baik.

b) Bagi Pengadilan dan Aparat Penegak Hukum:

Evaluasi Prosedur: Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi terhadap prosedur dan praktik pengadilan dalam menangani perkara perdata terkait dengan objek hak tanggungan. Dengan menelaah alur

penyelesaian dan pertimbangan hukum dalam putusan, pengadilan dapat menilai konsistensi dan efektivitas penerapan hukum acara perdata.

Peningkatan Transparansi: Dengan adanya analisis yang jelas mengenai pelaksanaan penyelesaian sengketa, pengadilan dan aparat penegak hukum dapat lebih memahami transparansi dan konsistensi dalam penanganan kasus yang serupa, termasuk dasar pertimbangan hukum untuk menyatakan hak tanggungan tidak sah. Hal ini dapat memperkuat prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam jual beli tanah.

c) **Bagi Debitur dan Kreditur**

Penyuluhan dan Edukasi: Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan edukasi bagi pihak-pihak yang terlibat mengenai pentingnya keterbukaan informasi dan kehati-hatian dalam jual beli tanah yang dijadikan objek jaminan. Dengan ini, para pihak dapat memahami risiko hukum yang mungkin timbul jika tidak ada kejelasan status hukum objek jaminan.

Peningkatan Kesadaran: Hasil penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran mengenai pentingnya pemeriksaan status tanah sebelum transaksi, serta pentingnya pencatatan hak tanggungan secara benar dan transparan di kantor pertanahan, guna menghindari sengketa di kemudian hari.

d) Bagi akademisi dan peneliti

Referensi Akademisi: Hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan akademik dalam pengembangan kajian hukum, khususnya terkait hukum jaminan kebendaan dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Studi kasus yang diangkat memberikan gambaran nyata mengenai penerapan teori hukum dalam praktik peradilan.

Peningkatan Literatur Hukum: Dengan mengkaji putusan pengadilan secara mendalam, penelitian ini dapat menjadi literatur hukum, khususnya dalam bidang penyelesaian sengketa jual beli tanah yang bersinggungan dengan hak tanggungan. Hal ini dapat menjadi dasar bagi penelitian lanjutan atau pengembangan kurikulum hukum perdata dan agraria.

E. Kegunaan Penelitian

Model Penanganan Kasus: Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai model acuan dalam penanganan sengketa jual beli tanah yang objeknya diklaim masih terbebani hak tanggungan. Pengadilan, baik tingkat pertama, banding, maupun kasasi, dapat merujuk pada alur penyelesaian dan pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng sebagai preseden atau pembanding dalam memutus perkara serupa, khususnya yang melibatkan pembeli beritikad baik.

Penilaian Proses: Penelitian ini dapat digunakan untuk mengevaluasi keefektifan proses hukum yang diterapkan dalam sengketa jual beli tanah dengan objek hak tanggungan. Dengan adanya analisis terhadap alur penyelesaian dan

dasar pertimbangan hakim, penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai praktik terbaik serta potensi perbaikan dalam penanganan sengketa serupa di masa mendatang.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang menelaah hukum sebagai perilaku nyata dalam masyarakat, khususnya bagaimana hukum diterapkan dan berfungsi dalam praktik. Penelitian ini tidak hanya mengkaji norma hukum tertulis, tetapi juga melihat bagaimana norma tersebut diimplementasikan dalam penyelesaian sengketa.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus/ *case approach* dengan menelaah Putusan Nomor 58/Pdt.G/ 2024/PN Sng serta wawancara terhadap pihak-pihak yang relevan untuk memahami dinamika penyelesaian sengketa jual beli tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di kantor hukum SSP LAW FIRM, tempat penulis melakukan kegiatan magang CoE. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa kantor tersebut menangani perkara yang menjadi objek penelitian, serta memiliki akses terhadap data primer berupa wawancara dengan staf hukum yang terlibat langsung dalam penanganan kasus yang menjadi objek penelitian.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. **Data Primer**, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan advokat di SSP LAW FIRM yang memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam menangani kasus yang menjadi objek penelitian.
- b. **Data Sekunder**, yaitu data yang diperoleh dari dokumen resmi yaitu Putusan Pengadilan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng, serta literatur hukum, peraturan perundang-undangan dan dokumen pendukung lainnya.
- c. **Data Tersier**, yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai data primer dan sekunder, seperti indeks, ensiklopedia, kamus hukum, atau penelitian lain yang relevan yang digunakan untuk memperkuat landasan teori dan kerangka berpikir dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data atau Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui:

- a. Wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan staf hukum di SSP LAW FIRM untuk memperoleh informasi factual dan interpretative mengenai praktik penyelesaian sengketa
- b. Studi dokumen, yaitu dengan menelaah Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng sebagai bahan hukum utama, serta dokumen hukum lainnya yang relevan.

- c. Penelusuran Pustaka, yaitu dengan mengkaji literatur hukum, jurnal, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah dan hak tanggungan.

5. Analisa Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan mengelolah dan menafsirkan data berdasarkan logika hukum dan teori-teori yang relevan. Analisis dilakukan dengan cara mengkategorikan data, menghubungkan antara fakta hukum dan norma hukum, serta menarik kesimpulan yang menjawab rumusan masalah secara sistematis dan argumentatif.

