

SKRIPSI

**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN SECARA DI BAWAH TANGAN YANG TERIKAT HAK
TANGGUNGAN BANK**

Oleh :

SARAS PARAMESTI RATUNINGTYAS

1710113012

PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA BISNIS (PK II)



Pembimbing :

**Dian Amelia, S.H., M.H
Upita Anggunsuri, S.H., M.H**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS**

PADANG

2022

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan merupakan salah satu perjanjian yang mempunyai potensi untuk adanya konflik. Salah satunya pada kasus berikut dimana debitur yang membuat PPJB dengan pihak lain secara di bawah tangan, objek PPJB tersebut masih terikat hak tanggungan, dan debitur melakukannya tanpa sepengetahuan kreditur. Hal ini menunjukkan bahwa debitur melanggar ketentuan untuk tidak mengalihkan objek hak tanggungannya kepada pihak lain tanpa persetujuan kreditur sesuai yang tertera dalam APHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Satu tahun setelah PPJB tersebut dibuat, akhirnya PPJB ini bermasalah, sehingga dibuat pembatalan PPJB oleh debitur secara di bawah tangan. Rumusan masalah yang akan dibahas, yaitu apa faktor penyebab terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang terikat hak tanggungan, dan bagaimana kepastian hukum atas perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang objeknya terikat hak tanggungan, serta bagaimana akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan bank. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur menjual objek hak tanggungannya kepada pihak lain melalui PPJB di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur, kemudian pembeli objek tersebut tidak melaksanakan kewajiban dalam PPJB dengan sebagaimana mestinya, dan PPJB tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, yaitu faktor penyebab pembatalan PPJB adalah debitur wanprestasi kepada kreditur, debitur melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, dan pembeli tanah wanprestasi kepada debitur (penjual tanah); PPJB tidak memiliki kepastian hukum; serta akibat hukum dari pembatalan PPJB tersebut adalah PPJB batal demi hukum dan objek dalam PPJB dieksekusi pihak bank (kreditur).

Kata Kunci : PPJB, Akta Di Bawah Tangan, Hak Tanggungan, Pembatalan

