



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 20 Desember 2023, Publish: 22 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Penjaminan Hak Atas Tanah oleh Penjual yang Objeknya Telah Terikat dalam Perjanjian

Tenriana Nur Qalby Rahman¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: : tenriananrq@gmail.com

Corresponding Author : tenriananrq@gmail.com

Abstract: *The Binding Purchase Agreement (PPJB) occurs when there are conditions of land purchase that have not been fulfilled yet. PPJB provides an opportunity for sellers with ill intentions to sell or pledge their land to a third party outside of PPJB. This is due to the fact that the certificate is still in the seller's name and there is no information available about the land being bound in PPJB. This study addresses two main issues, namely the position of the encumbrance rights on the land that has been sold based on PPJB, and secondly, the legal protection for the buyer in PPJB and the creditor as the party with good intentions. The research method used is doctrinal legal research conducted through document study. The type of research used is explanatory. The results of this research indicate that the imposition of rights over the land by the creditor as the seller in the Binding Purchase Agreement (PPJB), which has been fully paid, can be canceled due to good intentions. Legal protection is provided by stating that the buyer with good intentions is the rightful owner of the disputed land, while for the creditor, the protection given is not to cancel the Encumbrance Rights, but to renew the object of Encumbrance Rights on other assets owned by the debtor.*

Keyword: *The Binding Purchase Agreement, PPJB, Regulation*

Abstrak: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi ketika terdapat syarat-syarat jual beli tanah yang belum bisa terpenuhi. PPJB memberi celah bagi penjual yang beritikad buruk untuk menjual atau menjaminkan tanahnya kepada pihak ketiga diluar PPJB hal ini dikarenakan sertipikat masih atas nama penjual dan tidak adanya informasi mengenai tanah tersebut sedang terikat dalam PPJB. Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah, yaitu kedudukan hak tanggungan terhadap tanah yang telah dijual berdasarkan PPJB dan yang kedua adalah perlindungan hukum terhadap pembeli dalam PPJB dan kreditur selaku pihak yang beritikad baik. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum doktrinal yang dilakukan dengan studi dokumen. Tipe penelitian yang digunakan adalah eksplanatoris. Hasil penelitian ini adalah pembebanan hak atas tanah oleh kreditur selaku penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana PPJB tersebut telah lunas ialah dapat dibatalkan karena alasan itikad baik. Perlindungan hukum diberikan dengan menyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah pemilik tanah sengketa, sedangkan terhadap kreditur

perlindungan yang diberikan adalah dengan tidak membatalkan Hak Tanggungan melainkan memperbaharui objek Hak Tanggungan terhadap harta lain milik debitur.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPJB, Peraturan

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia, setiap aktifitas yang dilakukan oleh manusia ada hubungannya dengan tanah. Namun persediaan tanah sekarang ini tidak sebanding dengan kebutuhan manusia akan tanah yang harus dipenuhi.¹ Untuk memperoleh suatu hak atas tanah dapat melalui Penetapan Pemerintah, Penegasan Konversi, peralihan, dan melalui pemberian hak.² Agar terjaminnya kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah, maka diperlukan suatu pendaftaran tanah, hal tersebut dengan melalui suatu proses pencatatan secara sistematis terhadap setiap bidang tanah tersebut baik data fisik dan data yuridisnya. Tujuannya selain untuk kepastian hukum bagi pemegang hak juga terkait dengan kepentingan-kepentingan pihak ketiga agar mudah memperoleh data apabila akan melakukan perbuatan hukum.³

Sebelum pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli terhadap benda bergerak ataupun tidak bergerak mengikuti ketentuan yang ada dalam pasal 1457 - 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata), sehingga untuk memahami pengertian jual-beli terhadap tanah dapat dilihat dari dasar terbentuknya UUPA yang didasarkan Hukum Adat sebagaimana yang tertuang dalam pasal 5 UUPA.⁴ Sebelum berlakunya UUPA hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain hukum adat diberlakukan juga peraturan mengenai tanah yang bersumber pada hukum barat. Namun, setelah UUPA berlaku pada tahun 1960 berakhir pula dualisme hukum tanah di Indonesia.

Jual-beli dalam hukum adat mempunyai sifat terang dan tunai. Terang yang berarti jual-beli tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi namun menanggung bahwa perbuatan hukum tersebut tidak melanggar hukum. Selain itu, terang juga dimaksudkan pengakuan dari masyarakat terkait dengan status kepemilikan tanah.⁵ Sedangkan, tunai artinya tanah tersebut telah dibayarkan namun tidak harus dibayar secara penuh, meskipun tidak dibayar penuh saat itu juga tetap dianggap telah dibayar penuh, jika hanya dibayar Sebagian maka selebihnya dianggap sebagai utang piutang antara penjual dan pembeli.⁶ Namun, saat ini berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah secara hukum terjadi apabila pembeli telah membayarkan lunas harga tanah yang dimaksud dan telah menguasai objek jual beli tersebut dengan itikad baik. Terdapat perubahan seperti sifat terang dimana dalam jual beli diberlakukan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang harus dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 1.

² Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm 69.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 314

⁴ Pasal 5 UUPA: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

⁵ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan....*, hlm 361

⁶ *Ibid*

Banyaknya kemungkinan hal sehingga tidak memungkinkan bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli untuk melaksanakan proses jual beli dihadapan PPAT misalnya, objek jual beli masih sebagai objek jaminan atau sertipikat belum dilakukan royalti hak tanggungan. Atas dasar tersebut maka para pihak akan melakukan perjanjian pendahuluan yaitu dengan membuat akta PPJB. PPJB sendiri terbagi atas PPJB belum lunas dan PPJB lunas, terhadap PPJB belum lunas dikarenakan belum terpenuhinya pembayaran secara penuh atas harga yang disepakati maka belum bisa dipergunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT. Sedangkan pada PPJB lunas dalam hal harga telah dibayarkan penuh baik secara langsung ataupun angsuran dapat langsung dipergunakan untuk balik nama di hadapan PPAT hal ini dikarenakan pada PPJB lunas terdapat kuasa menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli.

Kuasa menjual diberikan dalam bentuk kuasa yang sifatnya mutlak, hal tersebut untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi tersebut dan tidak berakhir karena hal apapun. Pada PPJB lunas tidak akan batal dikarenakan meninggalnya salah satu pihak dalam PPJB, akan tetapi akan menurun dan berlaku kepada ahli warisnya atau penerima hak tersebut. Ia wajib untuk mengikuti segala ketentuan yang ada dalam perjanjian hingga tercapainya tujuan dibuatnya PPJB tersebut.⁷

Pada PPJB belum ada peralihan hak atas tanah dikarenakan peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat akta jual beli (AJB).⁸ Sehingga sertifikat masih terdaftar atas nama penjual, dalam hal ini terdapat kemungkinan bagi penjual yang memiliki itikad buruk untuk melakukan perbuatan yang melawan hukum sebagaimana banyak ditemui penjual menjaminkan tanah yang telah terikat dalam PPJB lunas kepada pihak ketiga dalam hal ini Bank selaku kreditur yang memberikan fasilitas pinjaman. Tentunya pihak kreditur yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut tidak terikat PPJB karena PPJB tidak didaftarkan. Hal tersebut bisa menjadi sengketa dikemudian hari apabila pembeli dalam PPJB tidak mengetahui tindakan penjual yang telah menjaminkan objek jual beli tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis akan mengangkat topik mengenai “Penjaminan Hak Atas Tanah Oleh Penjual Yang Objeknya Telah Terikat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas”.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang bersumber dari aturan perundang-undangan, dengan tipe penelitian yang akan digunakan adalah penelitian eksplanatoris.⁹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, yaitu dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang diteliti.

Berdasarkan bentuk penelitian ini, maka data yang digunakan adalah data sekunder. Adapun jenis data sekunder yang dipakai dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahan hukum sekunder meliputi buku dan jurnal, dan bahan hukum tersier meliputi

⁷ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol.4 No.4 (2017), hlm 633.

⁸ *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, UI Pres, Jakarta, 2021, hlm. 10.

kamus hukum.¹⁰ Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan studi dokumen untuk memperoleh asas-asas, teori-teori, serta bahan penunjang lainnya. Serta dalam penelitian ini akan digunakan pendekatan kualitatif untuk menghasilkan data deskriptif analitis.¹¹

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Telah Terikat Jual-Beli Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

Istilah pemerintahan erat hubungannya dengan teknis pemerintahan penyelenggaraan Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹²

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian Pokok melainkan perjanjian *accessoir* atau ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pinjam-meminjam.¹³ Hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi artinya objek hak tanggungan yang dijaminakan menjadi satu kesatuan untuk pelunasan suatu utang, pembayaran terhadap sebagian utang tidak menyebabkan hapusnya hak tanggungan.¹⁴ Namun, dalam hal diperjanjikan lain dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) maka dapat diperjanjikan untuk penghapusan sebagian jaminan terhadap pelunasan sebagian utang. Penghapusan sebagian Hak Tanggungan berlaku jika terdapat beberapa objek Hak Atas Tanah yang dijadikan Hak Tanggungan, kemudian dinilai sama besarnya dengan sebagian utang yang telah dilunasi.¹⁵

Pelunasan terhadap keseluruhan utang akan menjadikan Hak Tanggungan hapus, namun penghapusan Hak Tanggungan terhadap objek yang dibebani hak tanggungan dilakukan dengan cara Roya. Roya Hak Tanggungan telah diatur dalam pasal 22 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, permohonan pelaksanaan Roya dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak Tanggungan Hapus karena piutang dengan jaminan Hak Tanggungan telah lunas dibayarkan oleh si debitur.¹⁶

Perjanjian pengikatan jual beli atau yang selanjutnya disebut PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian dimana berisi kesepakatan pokok yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum dibuatnya AJB.¹⁷ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri PPJB termasuk dalam perikatan bersyarat sebagaimana diatur dalam pasal 1253 KUHPerdata yang

¹⁰Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua, Banyumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 30-31.

¹¹Penelitian deskriptif analitis adalah data yang diperoleh dideskripsikan atau digambarkan berdasarkan fakta-fakta yang ada dan diolah secara kualitatif. Untuk referensi dapat merujuk ke Lexy J. Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hlm. 4.

¹² *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No. 42, TLN No.3632, selanjutnya disebut UU HT, Pasal 1.

¹³ Denico Doly, “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya,” *Negara Hukum 2* (Juni 2011), hlm 106.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ UU HT, Pasal 2 ayat (2).

¹⁶ Syuryani, “Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Bukittinggi,” *Pagaruyuang Law Jurnal 2* (Juli 2018): 119.

¹⁷ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Jual Beli Dihadapan PPAT,” *Jurnal Prefrensi Hukum 2* (Februari 2021): 179.

berbunyi: “Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”. PPJB juga ada 2 jenis yaitu PPJB lunas dan PPJB bertahap. PPJB pada umumnya dibuat secara otentik dihadapan Notaris, namun tidak menuntut kemungkinan PPJB dapat dibuat untuk kedua belah pihak saja yang artinya dibuat dibawah tangan.

Dalam berbagai kasus PPJB dilakukan dibawah tangan sebagaimana banyak ditemui dalam berbagai kasus yang masuk ke peradilan sebagai contoh dalam putusan Nomor 8/Pdt.G/2021/PN.Gto pada pengadilan Negeri Gorontalo dimana pihak penjual dalam PPJB lunas tersebut menjaminkan objek jual beli kepada pihak Bank untuk mendapatkan pinjaman dan dalam putusan tersebut pihak Bank dirugikan karena Hak Tanggungan dibatalkan oleh Majelis Hakim.¹⁸ Kasus lain dapat dilihat dalam putusan nomor 525/PDT/2019/PT.SMG yang mana terdapat pembeli beritikad baik yang membeli tanah dari penjual yang beritikad buruk karena penjual dalam kasus ini telah melangsungkan jual beli sebelumnya dan telah lunas namun, pihak penjual malah menjual kembali kepada pembeli baru sebagai pembeli yang bertikad baik kemudian pihak pembeli menjaminkan tanah tersebut kepada Bank. Namun berdasarkan hal tersebut majelis hakim hanya melindungi pembeli pertama tanpa melihat kepentingan pembeli kedua dan juga kreditur.

PPJB sendiri pada dasarnya mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak, dimana masing-masing dari pihak harus memberikan prestasi yang telah diperjanjikan. Hal Penting dalam PPJB diantaranya:

a. Objek Pengikatan Jual Beli

Dalam setiap PPJB tentu ada hal yang harus diperjanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 3 KUHPerdara. Tanah bersertipikat Hak Milik No. 1448 atas nama RDL, yang terletak di Kelurahan Dulalowo Kecamatan Kota Tengah Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo dengan Luas 505 M2 (lima ratus lima meter persegi).

b. Kewajiban dan Jaminan Penjual

Penjual dalam hal ini mempunyai kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi, yang mana dalam kasus ini artinya menyerahkan tidak hanya sertipikat tetapi juga penguasaan atas tanah kepada pihak pembeli. lebih daripada itu penjual juga harus menjamin bahwasannya betul sertipikat tersebut atas nama dia, tidak dijaminkan di pihak ketiga, dan tidak terlibat sengketa.

c. Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli terikat terhadap PPJB yang dibuatnya, dalam hal ini PPJB yang dibuat adalah PPJB lunas, yang mana artinya pembeli wajib telah selesai memenuhi kewajibannya dan berhak mendapatkan haknya berupa sertipikat hak atas tanah sebagaimana ternyata di Surat Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 17 Oktober 2017 antara RDL sebagai pihak pertama dan RA sebagai pihak kedua.

d. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pembuatan PPJB menganut keterbukaan/asas kebebasan berkontrak dimana para pihak dapat memperjanjikan apapun selama para pihak menyetujui dan tidak melanggar hukum.

Dari hal penting diatas maka dapat kita lihat bahwasannya PPJB mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk para pihak, dimana para pihak harus memenuhi prestasi terlebih lagi dalam hal ini penjual sudah memenuhi kewajibannya dalam hal melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut.

Tidak adanya ketentuan mengenai PPJB untuk Jual beli Tanah harus dibuat dihadapan Notaris, sehingga menurut penulis sah jual beli yang dilakukan di bawah tangan. pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Bagian Perdata Umum angka 7 SEMA Nomor 4 Tahun

¹⁸ Pengadilan Negeri Gorontalo. Putusan No.8/Pdt.G/2021/PN Gto. *RA melawan RDL* (2021), hlm 51-52.

2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.¹⁹

Selain itu dalam ketentuan Pasal 5 UUPA yang intinya menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah hukum adat sehingga jual beli dalam hukum adat mencakup unsur yaitu terang dan tunai.²⁰ Terang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti sah atau sudah tidak diragukan.²¹ Lebih lanjut arti terang adalah perbuatan tersebut harus dilaksanakan di depan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya peralihan hak tersebut, jika disimpulkan dapat berarti perbuatan jual beli harus dilakukan secara terbuka dan tidak ditutup-tutupi sehingga masyarakat umum mengetahui telah terjadi jual beli.²² Sekarang ini dengan adanya ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka dikatakan terang apabila telah dilakukan dihadapan PPAT. Sedangkan Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, tunai disini adalah pembayaran sebagaimana dalam perjanjian dibayar lunas. Tunai tidak harus pembayaran secara penuh saat itu juga namun pembayaran dilakukan atas dasar harga yang telah disepakati para pihak. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.²³

Apabila jual beli dilakukan oleh pembeli dengan dasar itikad baik, Itikad baik menurut hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu:²⁴

1. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya
2. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan Tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak
3. Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang yang terhormat dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Dalam hal pembeli adalah pembeli yang beritikad baik maka jika melihat ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Jika merujuk kembali kepada ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah wajib mencantumkan nama dan identitas dari pemberi Hak Tanggungan (UU HT),²⁵ maka yang seharusnya memberikan persetujuannya atau sebagai pemberi hak tanggungan ialah pemilik tanah dalam hal ini pembeli yang beritikad baik dikarenakan secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah.

Merujuk kepada ketentuan syarat sahnya perjanjian pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu terdapat syarat subjektif dan objektif dari suatu perjanjian. Dalam hal ini tidak memenuhi adanya unsur sepakat dikarenakan sepakat

¹⁹ Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung*, No. 4 Tahun 2016.

²⁰ *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No. 2043, Selanjutnya disebut UUPA, Pasal 5.

²¹ "KBBI Daring", www.kbbi.kemdikbud.go.id 25 November 2022

²² Mahariyani Guyandi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)," Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: Juni 2016, hlm. 35.

²³ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses pada tanggal 05 Desember 2023.

²⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kontrak DI Berbagai Sistem Hukum*, (Yogyakarta : FH UII Press, 2017), hlm. 130.

²⁵ *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No. 42 , TLN No.3632, Pasal 11.

seharusnya diberikan oleh pemilik hak atas tanah yang artinya telah melanggar syarat subjektif dari suatu perjanjian yang mengakibatkan dapat dibatalkannya Hak Tanggungan tersebut.

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dan kreditur yang beritikad baik

Perlindungan artinya mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja termasuk suatu kepentingan ataupun benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain yang lebih lemah. Perlindungan ini sebagai upaya yang dilakukan secara sadar oleh pemerintah yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan akan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi manusia yang ada.²⁶

Phillipus M. Hadjon memberikan pendapatnya bahwa yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah perlindungan terkait dengan harkat dan martabat, serta pengakuan akan setiap individu terkait hak-hak asasi manusia berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan atas kaidah yang akan melindungi suatu hal dari lainnya.²⁷ Phillipus M. Hadjon sendiri membedakan perlindungan hukum ke dalam dua bentuk yaitu:

a. Perlindungan hukum yang bersifat preventif

Preventif yang dimaksud adalah subjek hukum akan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan ataupun pendapatnya terhadap suatu keputusan pemerintahan sebelum keputusan tersebut berbentuk definitif. Hal ini ditujukan agar tidak timbul sengeketa.

b. Perlindungan hukum yang bersifat represif

Perlindungan yang bersifat represif memiliki tujuan dalam hal penyelesaian sengketa. Sistem peradilan dalam menangani perkara oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi termasuk ke dalam perlindungan hukum represif.

Di Indonesia sendiri belum ada Peraturan Perundang-Undangan yang secara khusus mengatur mengenai PPJB, pengertian PPJB sendiri dapat ditemui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”²⁸

Namun terdapat juga ahli yang memberikan pengertian mengenai PPJB salah satunya adalah Menurut Herlien Budiono PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai pendahuluan dan bentuknya bebas. Perjanjian pendahuluan dimaksudkan dimana para pihak sebelum memasuki perjanjian pokok yang menjadi tujuan utama dari para pihak yaitu perjanjian kebendaan. PPJB merupakan perjanjian obligatoir sehingga harus memenuhi unsur-unsur, syarat sah perjanjian maupun asas-asas perjanjian.²⁹

²⁶ Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm 97.

²⁷ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm 25 dalam *Ibid*, hlm 96.

²⁸ *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, PP Nomor 12 Tahun 2021, LN No. 22 Tahun 2021 TLN No. 6624, Pasal 1 angka 11.

²⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku ke-1, Cet 4 (:PT Citra Aditya Bakti,2016), hlm 267-278.

Dikaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320-1337 KUHPerdara yaitu mengenai syarat subjektif dan objektif sebagai berikut:³⁰

1. Adanya sepakat

Kata sepakat tidak dapat terjadi jika mengandung unsur kekhilafan atau ada paksaan atau penipuan. Sepakat ini tidak diatur penjelasannya di dalam KUHPerdara, oleh karenanya pengertian sepakat bisa dilihat dari pendapat ahli hukum. Menurut Herlien Budiono “sepakat” tidak hanya sepakat untuk mengikat diri, tetapi juga sepakat untuk mendapatkan prestasi. Dalam perjanjian timbal balik, masing-masing pihak tidak hanya mempunyai kewajiban melainkan mereka juga berhak atas suatu prestasi yang sudah diperjanjikan. Dalam perjanjian sepihakpun tetap diperlukan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.³¹

2. Cakap untuk membuat perjanjian

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk membuat suatu perjanjian kecuali Undang-Undang menyatakan ia tidak cakap. Tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut pasal 1330 KUHPerdara ialah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang Perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan terhadap orang-orang yang dilarang oleh Undang-Undang membuat perjanjian tertentu. Namun dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Perempuan sama dengan laki-laki dan berhak untuk melakukan perbuatan hukum³²

3. Objek atau persoalan tertentu atau dapat ditentukan

Berdasarkan pasal 1333 KUHPerdara suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling tidak ditentukan jenisnya. Meskipun jumlah barang tidak tentu asal dikemudian jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung.³³

4. Suatu sebab atau causa yang halal

Berdasarkan pasal 1335 menyatakan bahwa perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab terlarang ialah apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.³⁴

Syarat sahnya perjanjian ini bisa menjadikan dasar dalam menilai pihak yang beritikad baik. Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak menggunakan perspektif itikad baik yang obyektif mengacu pada norma yang obyektif. Maksud dari itikad baik obyektif disini adalah ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma ini dikatakan sebagai obyektif karena tidak didasarkan kepada anggapan para pihak saja namun harus sesuai dengan anggapan umum mengenai itikad baik tersebut.³⁵ Maka, jika tidak terpenuhinya syarat subjektif ataupun syarat obyektif dari sah nya suatu perjanjian akan mengakibatkan pelanggaran atas asas itikad baik dalam perjanjian.

Sebagaimana dalam berbagai putusan yang sebelumnya penulis jelaskan banyak hakim yang hanya melindungi pihak pembeli yang beritikad baik, namun tidak melihat sisi kreditur selaku kreditur yang beritikad baik. Pembatalan terhadap Hak Tanggungan atas objek tanah

³⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1320-1337.

³¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2009), hlm 73-74 dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm 112.

³² *Undang-Undang tentang Perkawinan*, UU Nomor 1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No. 3019, Pasal 31.

³³ KUHPerdara, Pasal 1333.

³⁴ KUHPerdara, Pasal 1337.

³⁵ Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak.....*, hlm 191.

yang dijamin tentu saja merugikan kreditur. Hal ini dikarenakan kreditur selaku pemegang hak tanggungan tentu saja akan diposisikan sebagai kreditur separatis atau kreditur yang memiliki jaminan kebendaan sebagaimana dalam ketentuan pasal 20 UU HT bahwa sebagai pemegang hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, menjual berdasarkan titel eksekutorial, atau apabila telah disepakati dapat dijual secara bawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.³⁶

Dibatalkannya hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur tentu saja akan mempengaruhi kedudukan dari kreditur yang tadinya menjadi kreditur separatis akan menjadi kreditur konkuren atau kreditur yang tidak memegang jaminan khusus dan tidak memperoleh hak untuk diistimewakan dari Undang-Undang.³⁷ Dalam ketentuan Pasal 7 UU HT sebenarnya telah memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal objek Hak Tanggungan beralih yaitu Hak Tanggungan tersebut tetap ada dan mengikuti objek Hak Tanggungan, namun keadaan dalam hal objek yang dijamin adalah bukan kebendaan milik debitur tidak diatur dalam UU HT. Dalam kasus seperti ini Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 “bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” Apabila melihat ketentuan tersebut seharusnya Hak Tanggungan tidak serta merta dibatalkan namun, pihak kreditur dapat memperharui perjanjian dengan meminta jaminan lain dari debitur untuk menanggung pelunasan hutangnya, sehingga dalam hal ini kreditur akan tetap menjadi kreditur separatis.

KESIMPULAN

1. Objek Tanah yang telah terikat PPJB lunas dalam hal pembeli adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Sehingga tindakan Penjual dalam PPJB yang menjamin Objek jual beli sebagai objek Hak Tanggungan ialah dapat dibatalkan hal ini dikarenakan tidak memenuhi adanya unsur sepakat dikarenakan sepakat seharusnya diberikan oleh pemilik hak atas tanah yang artinya telah melanggar syarat subjektif dari suatu perjanjian.
2. Penjaminan Hak Tanggungan terhadap objek jual beli yang telah terikat PPJB lunas dalam hal kreditur adalah kreditur yang beritikad baik maka, berdasarkan ketentuan SEMA 7 Tahun 2012 “bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” Apabila melihat ketentuan tersebut seharusnya Hak Tanggungan tidak serta merta dibatalkan namun, pihak kreditur dapat memperharui perjanjian dengan meminta jaminan lain dari debitur untuk menanggung pelunasan hutangnya, sehingga dalam hal ini kreditur akan tetap menjadi kreditur separatis.

REFERENSI

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013.
- Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No. 2043.

³⁶ UU HT, Pasal 20 ayat (1),(2).

³⁷Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-kreditur-dalam-perkara-kepailitan-lt62e895eda0096/>, di akses pada 12 Desember 2023.

- Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No. 42 , TLN No.3632
- Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, PP Nomor 12 Tahun 2021, LN No. 22 Tahun 2021 TLN No. 6624
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA Nomor 16 Tahun 2021.
- Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016*.
- Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2017*.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Buku ke-1, Cet 4. s.l:PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Khairandy, Ridwan *Itikad Baik Dalam Kontrak DI Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta : FH UII Press, 2017.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Wijaya, Tedi Sudrajat dan Endra. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Pengadilan Negeri Gorontalo. Putusan No.8/Pdt.G/2021/PN Gto. *RA melawan RDL (2021)*.
- Doly, Denico. “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya.” *Negara Hukum 2* (Juni 2011): 106.
- Ginting, Lilawati. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan.” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara 1* (Desember 2016): 16.
- Nur, Dimas. “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan.” *Media Juris 1* (Oktober 2018): 422.
- Nurul Shofa Nisa Arista, Suhariningsih, dan Amelia Sri Kusuma Dewi. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Sengketa Kepemilikan Obyek Jaminan Yang Dibeberani Hak Tanggungan.” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (Agustus 2014): 1.
- Syuryani. “Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Bukittinggi.” *Pagaruyuang Law Jurnal 2* (Juli 2018): 119.
- Utama, Putu Arya Bagus, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Jual Beli Dihadapan PPAT.” *Jurnal Prefrensi Hukum 2* (Februari 2021): 179.
- Ambarwati, Dwi Azkia. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016)” Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Januari, 2019.
- Guyandi, Mahariyani. “Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)” Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Juni 2016.
- “KBBi Daring”, www.kbbi.kemdikbud.go.id 25 November 2022