

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN KARENA ADANYA PENGGELAPAN OLEH PENJUAL
ATAS PEMBELI SEBELUMNYA
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PURWOKERTO NOMOR
8/PDT.G/2019/PN.PWT JUNCTO PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAWA
TENGAH NOMOR 525/PDT/2019/PT.SMG)**

Finona Raissa Anselma, F.X. Arsin Lukman, R. Ismala Dewi

ABSTRAK

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak memiliki bukti yang kuat sehingga berpeluang menimbulkan masalah di kemudian hari yang dapat merugikan, seperti kasus dalam tesis ini. Pokok permasalahan dalam tesis ini membahas mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli karena adanya penggelapan oleh penjual atas pembeli sebelumnya di mana jual beli dilakukan di bawah tangan dan mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli kedua dan kreditur bersangkutan yang telah beritikad baik serta tanggung jawab PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 525/PDT/2019/PT.SMG. Berdasarkan putusan yang dianalisis dalam tesis ini dinyatakan bahwa karena penjual bukan lagi orang yang berhak atas tanah tersebut sehingga mengakibatkan Akta Jual Beli atas nama pembeli kedua batal demi hukum karena adanya cacat hukum, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah atas nama pembeli kedua turut batal demi hukum. Perlindungan hukum yang diberikan adalah bahwa pembeli kedua berhak untuk menuntut ganti rugi kepada penjual, dan kreditur yang bersangkutan dapat melakukan perubahan perjanjian utang piutang yang menunjuk objek jaminan pelunasan utang yang baru supaya tetap menjadi kreditur *preferen*, berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012, seharusnya perlindungan diberikan kepada pembeli dan kreditur yang beritikad baik. Hasil penelitian menyarankan bahwa hendaknya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan, dengan telah dicatatkannya pemilik hak atas tanah yang baru dalam buku tanah dan sertipikat, serta harus ada peraturan yang lebih rinci dan tegas mengenai prosedur pelaksanaan jual beli tanah.

Kata kunci:

Akta Jual Beli, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Itikad Baik, Perlindungan Hukum

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang paling mendasar bagi manusia, sehingga kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan perkembangan perekonomian Indonesia dengan tanah dengan berbagai macam tujuan penggunaannya. Keadaan yang demikian menuntut masyarakat untuk dapat memperoleh hak atas tanah, salah satunya

dengan pemindahan hak, diantaranya jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*). Adapun yang paling sering digunakan dan akan dibahas dalam jurnal ini adalah peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli. Jual beli sebagai salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah yaitu pemindahan hak/peralihan hak, merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya.¹ Jual beli dilaksanakan secara terang dan tunai, sebagai syarat sahnya jual beli tanah.²

Sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, perlu adanya jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah yang diperoleh yaitu dengan cara melakukan pendaftaran tanah sehingga pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, serta para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor dapat memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.³ Akta PPAT mengenai perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan menjadi dasar pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sampai saat ini masih berlaku dan menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini. Pada penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak berupa seripikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.

Produk yang dihasilkan dari suatu penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Data di kantor pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi berkepentingan. Dengan demikian calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah dapat memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak PPAT maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Walaupun telah diadakan pengaturan sedemikian rupa mengenai pendaftaran tanah demi adanya jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tidak di hadapan PPAT, melainkan dilakukan hanya dengan bukti kuitansi saja. Kekuatan pembuktian kuitansi dalam hal ini tidak sempurna. Kuitansi dalam jual beli tanah tidak memiliki pengakuan secara yuridis yang dapat mengikat perbuatan jual beli para pihak.

Mengingat hukum tanah nasional yang menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif, tidak menutup kemungkinan terhadap jual beli tanah yang telah dilakukan dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, bahkan telah didaftarkan di kantor pertanahan, bisa

¹John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

²Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, cet. 3 (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 74-75.

³Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Penjelasan.

dibatalkan Akta Jual Beli maupun sertipikat hak atas tanahnya dalam hal terbukti di kemudian hari terdapat faktor-faktor yang tidak memenuhi syarat sahnya jual beli, baik secara materiil maupun formil, misalnya karena penjual adalah orang yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan dan ada pihak yang membuktikan lain.⁴ Dengan kata lain, segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya di muka sidang pengadilan.

Sebagaimana telah disinggung sebelumnya, bahwa tanah juga dapat digunakan sebagai objek jaminan pelunasan utang.⁵ Mengingat hal itu, sudah semestinya jika kreditor dan debitor serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁶ Jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan.⁷ Pemberian jaminan dalam perjanjian kredit bersifat *accessoir*, artinya selalu mengikuti perjanjian kredit.⁸

Dalam hal agunan yang digunakan adalah tanah beserta bangunan rumah, maka terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut akan dibebani hak jaminan berupa Hak Tanggungan, sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁹ Dalam hal ini berarti bahwa jika debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan, dengan hak mendahului daripada kreditor kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut tentu saja tidak mengurangi preferensi piutang negara.¹⁰

Hak Tanggungan mempunyai 4 ciri pokok, yakni: memberikan kedudukan diutamakan (*preferen*) kepada kreditornya terhadap kreditor-kreditor lain, selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang

⁴ *Ibid*, hlm. 470.

⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 12.

⁶ *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1. Ed. 2. Jakarta: Penerbit Alumni, 1999.

⁷ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm.2.

⁸ Irene Eka Sihombing, *Diktat Kuliah Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2016), hlm. 4.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 angka 1.

¹⁰ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 21.

dijamin.¹¹ Sedangkan tahap pendaftarannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.¹²

Pembebanan Hak Tanggungan yang didasari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya juga mengindahkan asas-asas dalam perjanjian, diantaranya asas itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, sebab causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Setiap orang yang sudah membeli tanah dengan cara yang legal di hadapan PPAT dengan menggunakan AJB dan telah didaftarkan, seharusnya mendapatkan perlindungan hukum yang pasti akan kepemilikan haknya, namun pada kenyataannya, masih terjadi dalam beberapa kasus di Indonesia tidak adanya pemberian perlindungan hukum yang seadil-adilnya kepada seseorang yang telah membeli tanah secara legal, seperti pada kasus yang akan dibahas pada jurnal ini.

Pada kasus ini, seorang penjual menjual sebidang tanah miliknya kepada pembeli hanya atas dasar kepercayaan dengan menggunakan kuitansi, tanpa adanya AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Sementara sertipikat hak atas tanah tersebut masih dipegang oleh bank karena masih dalam proses KPR. Oleh karena itu, penjual belum dapat menyerahkan Sertipikat Hak atas Tanah yang dijualnya kepada pembeli. Penjual menjanjikan akan segera menyerahkan sertipikat hak atas tanah tersebut setelah utang piutang dengan bank hapus karena telah dilunasi dan sertipikat dikeluarkan oleh bank. Namun, sampai pada waktu yang diperjanjikan, dengan berbagai alasan yang dibuat Penjual, sertipikat itu tak kunjung diberikan kepada pembeli hingga lewat waktu yang diperjanjikan. Sampai pada akhirnya pembeli mencari tahu sendiri dan mengetahui bahwa ternyata sertipikat tersebut telah dikeluarkan oleh bank dan dikembalikan ke penjual, namun bukannya diberikan kepada pembeli, tapi penjual malah telah menjual kembali tanahnya kepada pembeli kedua. Jual beli tersebut dilakukan dengan menggunakan AJB di hadapan PPAT, dan telah dibalik nama atas nama pembeli kedua. Di samping itu, ternyata oleh pembeli kedua tanah tersebut telah dijadikan agunan sebagai jaminan pelunasan utangnya dengan dibebani Hak Tanggungan kepada kreditor yang bersangkutan.

Mengetahui hal ini, pembeli pertama melaporkan penjual kepada polisi, dan setelah menjalani proses persidangan, penjual didakwa penggelapan oleh Pengadilan Negeri Cilacap berdasarkan putusannya Nomor 525/Pid.B/2018/PN.CLP dan dijatuhi hukuman penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Atas dasar putusan ini, maka pembeli pertama yang berusaha membela haknya mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Purwokerto dengan Nomor Register 8/Pdt.G./2019/PN.PWT. Ia menggugat penjual, pembeli kedua, kreditor pemegang Hak Tanggungan atas pembeli kedua, PPAT, dan Kantor Pertanahan yang bersangkutan, yaitu Kantor Pertanahan Purwokerto. Pembeli pertama mohon kepada hakim untuk membatalkan AJB antara penjual dan pembeli kedua, Sertipikat atas nama pembeli kedua, serta APHT pembeli kedua, dan Sertipikat Hak Tangungannya, kemudian menyatakan bahwa pembeli pertama lah orang yang berhak atas tanah tersebut.

Dalam kasus ini, Hakim memenangkan pihak pembeli pertama dan membatalkan Akta Jual Beli pembeli kedua dan Akta Pemberian Hak Tanggungan kreditor dari pembeli kedua. Pembeli kedua dan kreditor merasa mereka masing-masing adalah pembeli dan kreditor yang

¹¹ *Ibid*, Ps. 10 ayat (2).

¹² *Ibid*, Ps. 8 ayat (1).

beritikad baik dan tidak mengetahui latar belakang masalah hukum penjual dan pembeli pertama. Sementara pembeli pertama melakukan perbuatan hukum jual beli hanya dengan kuitansi. Dengan demikian, maka pembeli kedua dan kreditor pembeli kedua mengalami kerugian akibat putusan pengadilan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya diuraikan, penelitian ini akan membahas mengenai Pembatalan Akta Jual Beli beserta rangkaian akibat hukumnya terhadap akta-akta yang dibuat atas dasar hak atas tanah yang timbul karena AJB tersebut. Selain itu dikaji pula perlindungan hukum bagi pembeli dan kreditornya yang sah dan beritikad baik serta tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut. Oleh sebab itu, tesis ini disampaikan dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan karena Adanya Penggelapan oleh Penjual atas Pembeli Sebelumnya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.PWT dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 525/PDT/2019/PT.SMG).”

2. Permasalahan

Pokok permasalahan yang dibahas dalam jurnal ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dan kreditor yang beritikad baik akibat hukum jual beli tanah dengan akta jual beli yang pembayarannya ternyata tidak lunas dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 525/PDT/2019/PT.Smg?

3. Sistematika

Jurnal ini dibagi menjadi tiga bagian utama demi mempermudah pembaca untuk memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, permasalahan, argumentasi penulis, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai analisis terhadap permasalahan yang dibahas. Bagian ketiga adalah simpulan dan saran.

B. PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi

Kasus ini bermula ketika Tergugat I sekitar bulan Juli tahun 2001 datang menemui Penggugat untuk menawarkan rumah milik Tergugat I yang akan dijualnya beralamat di Perum Arcawinangun Estate AD III-4, RT. 04 RW. 10, Kelurahan Arcawinangun, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Purwokerto. Rumah tersebut masih dalam proses mengangsur sehingga masih dibebani Hak Tanggungan. Selanjutnya terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk melakukan jual beli dengan harga penjualan tanah dan rumah sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang akan dibayar secara bertahap kepada sebanyak 3 kali. Penggugat melunasi pembayaran pada tanggal 30 November 2001. Ketiga pembayaran dilakukan dengan bukti 2 (dua) buah kuitansi yang masing-masing ditandatangani oleh Tergugat I.

Setelah melunasi rumah tersebut, Penggugat menempati rumah tersebut, namun Tergugat I belum dapat memberikan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat karena rumah tersebut masih dijaminkan dan sertifikat rumah tersebut masih berada di bank BTN Cabang Purwokerto. Tergugat I berjanji akan memberikan sertipikat tersebut kepada

Penggugat pada pertengahan tahun 2014 setelah Tergugat I menyelesaikan angsuran rumah BTN tersebut.

Setelah sampai waktu pertengahan tahun 2014, Tergugat I belum juga memberikan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat dengan alasan belum sempat mengurus pengambilan sertifikat tersebut di BTN Purwokerto. Penggugat berinisiatif untuk mengecek sertifikat tersebut di BTN Purwokerto. Berdasarkan penjelasan dari pegawai BTN Purwokerto sertifikat tersebut sudah lama diambil oleh Tergugat I, namun Tergugat I tetap tidak memberikan sertifikat tersebut. Setelah tak kunjung mendapat kepastian, Penggugat mendesak Tergugat I dan Tergugat II menjelaskan bahwa sertifikat tersebut telah diagunkan kepada seseorang yang bernama Ina, Tergugat II. Penggugat tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I dan tidak pernah mengizinkan Tergugat I untuk menjaminkan sertifikat atas tanah tersebut kepada siapapun.

Penggugat mengecek sendiri ke Kantor Pertanahan dan mendapati bahwa Tergugat I bukan menjaminkan tanah dan bangunan rumah tersebut, namun Tergugat I justru telah menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat II dengan sengaja tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat. Tergugat I bertindak seolah-olah tanah tersebut masih merupakan haknya, mengingat jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan di bawah tangan, sehingga sertifikat belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat selaku pembeli pertama, namun masih terdaftar atas nama Tergugat I.

Jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan pada tanggal 23 September 2014 di kantor PPAT Lukas Tjahjadi Widjaja, PPAT di Purwokerto, Kabupaten Banyumas. Jual beli dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak dengan nilai jual tanah dan bangunan sejumlah Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan dibuatnya Akta Jual Beli No. 25/2014.

Selanjutnya pada tanggal 7 Oktober 2014, Tergugat II di kantor Notaris Lukas Tjahjadi Widjaja, SH, M.Kn., menjaminkan sertifikat rumah tersebut kepada Ahmad, Tergugat III, karena Tergugat II meminjam uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat III. Menurut keterangan Tergugat III, Tergugat III pernah melihat ke lokasi tersebut untuk mengecek lokasi dan keadaan rumah yang bersangkutan dan saat itu Tergugat III melihat rumah tersebut ada yang menguasai dan setelah saksi bertanya kepada Tergugat II, Tergugat II berdasarkan keterangan Tergugat I menjelaskan bahwa rumah tersebut sedang dikontrakkan kepada orang lain.

Karena Tergugat I belum juga menyerahkan sertifikat tanah tersebut sesuai dengan janjinya kepada Penggugat, untuk memberikan keyakinan kepada Penggugat, Tergugat I membuat Surat Perjanjian Pengembalian Sertifikat Rumah dan Tanah di Cilacap tertanggal 20 Oktober 2014 dan Surat Pernyataan tertanggal 14 Maret 2015 di Cilacap namun tetap saja, Tergugat I tidak memberikan sertifikat rumah tersebut.

Akibat perbuatan Tergugat I yang telah mengetahui secara sadar apabila ia sudah tidak berhak atas rumah yang telah dibeli Penggugat tetapi justru tetap menguasai sertifikat tersebut seolah-olah ia adalah pihak yang masih berhak atas rumah tersebut dan menjual rumah tersebut kepada Tergugat II, Penggugat merasa dirugikan dan menyadari telah menjadi korban penggelapan oleh Tergugat I. Penggugat akhirnya melaporkan Tergugat I kepada pihak kepolisian Republik Indonesia, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pemeriksaan pada tingkat Pengadilan dan Tergugat I telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan serta dijatuhi hukuman 1 (satu) tahun dan 6

(enam) bulan penjara berdasarkan putusan No. 424/Pid.B/2018/PN.Clp tanggal 28 Januari 2019.

Untuk menuntut haknya, Penggugat mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 18 April 2018. Penggugat menggugat Penjual sebagai Tergugat I, Pembeli kedua sebagai Tergugat II, Kreditor pembeli kedua sebagai Tergugat III, PPAT Lukas sebagai Turut Tergugat I dan Kantor Pertanahan Purwokerto sebagai Turut Tergugat II.

Dalam surat gugatannya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Purwokerto agar menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga dilindungi oleh undang undang dan menyatakan menurut hukum bahwa AJB No. 25/2014 APHT No. 27/2014, Sertifikat Hak Milik No. 103/Arcawinangun (obyek sengketa) atas nama Ina Sumaryantari yang sudah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 08236 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga sudah sepatutnya untuk batal demi hukum, untuk itu menghukum Tergugat I untuk segera melakukan transaksi penandatanganan akta jual beli atas obyek sengketa dihadapan notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat dan diproses peralihan haknya oleh Turut Tergugat II dan selanjutnya menerbitkan sertifikatnya, dan Tergugat III untuk segera dan tanpa syarat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 103 kepada Penggugat. Penggugat mohon agar objek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain dan terhadap objek tersebut dilakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*).

Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt memutuskan untuk menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya. Dalam pokok perkara, hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga dinyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, sehingga dilindungi oleh undang-undang. Terhadap Akta Jual Beli No. 25/2014 tertanggal 23 September 2014, APHT PPAT No. 27/2014 tertanggal 7 Oktober 2014, Sertipikat Hak Milik No. 103 atas nama Tergugat II yang sudah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 08236 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga sudah sepatutnya untuk batal demi hukum. Selain itu menghukum Tergugat I untuk segera melakukan transaksi penandatanganan Akta Jual Beli atas objek sengketa di hadapan Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat, menghukum Tergugat III untuk segera dan tanpa syarat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 103 kepada Penggugat, menghukum Turut Tergugat I untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini, menghukum Turut Tergugat II untuk memproses peralihan hak yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I dan selanjutnya menerbitkan sertifikatnya;

Setelah diputus dalam Pengadilan Negeri Purwokerto, Tergugat III, Ahmad, mengajukan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang. Pada pokoknya memori Pembanding semula Tergugat III adalah sebagai berikut Adanya kesalahan pemuatan/pengetikan dalam putusan tersebut, yaitu kesalahan pada tanggal penerimaan dan pendaftaran surat gugatan serta kesalahan nomor register perkara, seharusnya dalam surat gugatannya tanggal 12 Februari 2018 dalam register perdata nomor 8/Pdt.G/2019/PN Pwt. Terdapat pula kesalahan pengetikan di halaman 20 dan 21 putusan Pengadilan Negeri, tertulis SHM Nomor 103, yang benar SHGB Nomor 103. Keberatan selebihnya berkaitan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri perihal eksepsi dan pokok perkara.

Adapun menurut pertimbangan hakim setelah mempelajari secara keseluruhan putusan Pengadilan Negeri yang dimohonkan banding, memori banding Pembanding dan kontra memori banding Terbanding, kesalahan pengetikan dalam putusan tersebut adalah semata-mata kesalahan redaksional saja yang tidak mengurangi keabsahan tentang objek sengketa dalam perkara *a quo*, sedangkan keberatan selebihnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Pengadilan Tinggi, sehingga oleh karena itu Pembanding semula Tergugat III mohon agar Pengadilan Tinggi memperbaiki kesalahan redaksional tersebut dan selanjutnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*;

Mencermati secara keseluruhan putusan pengadilan negeri yang mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Terbanding untuk seluruhnya, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa putusan tersebut telah dipertimbangkan dengan benar dan tepat. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perihal kesalahan redaksional tersebut merupakan kesalahan pemuatan/pengetikan yang masih dapat ditolerir, karena pada kenyataannya uraian gugatan yang dimuat dalam putusan tersebut pada hakikatnya benar adanya sebagaimana dikehendaki oleh Penggugat sekarang Pembanding, sehingga oleh karena itu Pengadilan Tinggi telah memperbaiki kesalahan redaksional tersebut sebagaimana telah dimuat di atas, demikian pula dengan penulisan SHM yang semestinya SHGB juga merupakan kesalahan yang bersifat *clerical error* atau kesalahan administrasi penulisan yang masih dapat ditolerir, karena pada kenyataannya kedua belah pihak yang berperkara telah membenarkan bahwa objek sengketa tersebut adalah SHGB Nomor 103, bukan SHM Nomor 103.

Alasan banding selebihnya yang menyangkut pertimbangan hukum dalam eksepsi dan materi pokok perkara, ternyata yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat III tidak ada hal-hal baru yang bersifat hukum yang dapat merubah isi putusan Pengadilan Negeri yang dimohonkan banding tersebut Berdasarkan hal tersebut di atas maka memori banding Pembanding semula Tergugat III ditolak.

Berdasarkan pertimbangan hakim atas fakta hukum dan bukti-bukti yang ada, Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN Pwt tanggal 14 Agustus 2019 dinyatakan dapat dipertahankan dan oleh karenanya dikuatkan. Pembanding semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Tergugat I adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga oleh karena itu mereka secara bersama sama dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.¹³

1. Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli dan Kreditor yang Beritikad Baik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt

Untuk menganalisis mengenai perlindungan hukum yang berhak didapatkan pembeli kedua maupun kreditur dalam kasus ini, terdapat hal yang perlu terlebih dulu diperhatikan, yaitu apakah dalam jual beli dan pembebanan hak tanggungan dalam kasus ini, pembeli kedua dan kreditor adalah pembeli dan kreditor yang beritikad baik? Sebagaimana ternyata dalam Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa setiap perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Untuk mengetahui apakah pembeli dan kreditor beritikad baik, maka perlu dilihat terlebih dahulu mengenai keabsahan jual beli dan pembebanan hak tanggungan yang bersangkutan.

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik

¹³*Ibid.*

seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual, yang dilaksanakan secara terang dan tunai.

Pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah diucapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - i. Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - ii. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - d. 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 bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Untuk memenuhi kriteria yang pertama, karena obyek sengketa adalah tanah yang telah bersertipikat, maka jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang berlaku. Tergugat II telah melaksanakan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang, yaitu PPAT Lukas S.H.,M.Kn., PPAT di Kabupaten Banyumas. Di samping itu pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Untuk memenuhi kriteria yang kedua, pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan status subjek pemegang hak dan objek tanah yang diperjualbelikan. Mengenai apakah penjual adalah orang yang berhak atas objek jual beli yang bersangkutan, dapat dilihat melalui sertipikat hak atas tanah objek yang bersangkutan.¹⁴ Untuk memastikan kebenarannya, calon pembeli sebagai pihak yang berkepentingan berhak

¹⁴ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 21.

untuk melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat, dalam hal ini Kantor Pertanahan Purwokerto. Pengecekan dilihat kesesuaian sertifikatnya dengan buku tanah yang bersangkutan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 34 ayat (21) PP 24/1997 bahwa: “Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.”¹⁵ Hal ini sesuai dengan ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan asas terbuka, sehingga setiap saat masyarakat dapat memperoleh data yang benar mengenai tanah yang bersangkutan.

Mengenai apakah penjual adalah orang yang berhak atas objek jual beli yang bersangkutan, dapat dilihat melalui sertifikat hak atas tanah objek yang bersangkutan. Calon pembeli sebagai pihak yang berkepentingan berhak untuk melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat dengan mengecek kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dengan buku tanah yang bersangkutan.¹⁶ Hal ini sesuai dengan ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan asas terbuka, sehingga setiap saat masyarakat dapat memperoleh data yang benar mengenai tanah yang bersangkutan. Tergugat I atau Penjual bukan orang yang berhak atas obyek sengketa, karena hak sudah berpindah pada Penggugat pada tahun 2001. Menurut hukum adat, jual beli yang memenuhi syarat terang, tunai, dan riil sudah cukup untuk beralihnya hak atas tanah. Dalam kasus ini, Tergugat I adalah orang yang terdaftar dalam sertifikat hak atas tanah objek sengketa dan pada data yang disajikan Kantor Pertanahan Purwokerto sebagaimana tertuang di buku tanahnya. Dengan demikian, Tergugat II selaku penjual merasa data yang tertuang pada sertifikat yang bersangkutan adalah benar adanya karena sudah sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Purwokerto walaupun pada kenyataannya, sebenarnya Tergugat I sudah tidak berhak atas objek jual tersebut karena objek jual beli tersebut telah dijual kepada pembeli pertama. Dengan adanya fakta tersebut, maka perlu diragukan mengenai keabsahan jual beli ini, karena status penjual yang tidak berwenang menjual objek jual beli seharusnya membuat tidak terpenuhinya syarat materiil sah nya jual beli.¹⁷

Objek jual beli di sini adalah tanah dengan status Hak Guna Bangunan berikut bangunan rumah di atasnya. Berdasarkan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain. Adapun subjek hukum yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 36 UUPA adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Dengan demikian, Ina sebagai Warga Negara Indonesia berarti berhak untuk membeli tanah berikut bangunan rumah dalam jual beli ini. Menurut keterangan Ina, Tergugat II atau Pembeli kedua, dalam pelaksanaan jual beli ini telah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Purwokerto mengenai apakah objek yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau tidak, dan telah dibuktikan bahwa tanah berikut bangunan tersebut tidak terikat sengketa apapun maupun dibebani hak lainnya. Dengan demikian unsur syarat materiil sah nya jual beli tanah terkait objek jual belinya telah terpenuhi.

Hukum Tanah Nasional menganut hukum yang didasarkan pada hukum adat. Dengan demikian syarat sah nya suatu jual beli tanah harus memenuhi sifat terang dan tunai. Sifat

¹⁵Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 34 ayat (1).

¹⁶*Ibid*, Ps. 34

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Cet. 14, hlm.369.

terang, yang juga merupakan syarat formil sahnya jual beli tanah, diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT dengan suatu akta otentik, dalam hal ini akta otentik yang dimaksud adalah Akta Jual Beli. Jual beli tanah antara Eros dan Ina telah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT Lukas Tjahjadi Widjaja, SH, M.Kn, PPAT di Purwokerto. Adapun jual beli yang bersangkutan tersebut telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 25/2014 tertanggal 23 September 2014. Hal ini selaras dengan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai syarat pendaftarannya.”¹⁸ Pada dasarnya, pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut, dan 2 (dua) orang saksi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sifat tunai diartikan sebagai terjadinya 2 (dua) perbuatan hukum secara serentak. Pertama, adanya pemindahan hak untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli. Kedua, adanya pembayaran harga tanah yang bersangkutan dari pembeli kepada penjual. Pemindahan hak dilakukan dengan dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Jual beli antara Eros dan Ina telah dilaksanakan, karena Ina sebagai pembeli telah menyerahkan sejumlah uang sebagai harga dari objek jual beli tersebut sejumlah Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Eros selaku pembeli, dan jual beli dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli sebagai upaya penyerahan hak atas tanah tersebut. Telah dipenuhinya syarat terang dan tunai tersebut, membuat pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru jika ditinjau dari segi hukum adat.

Sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, dalam rangka memperkuat dan memperluas pembuktian, diselenggarakanlah pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah termasuk hak-hak lain yang membebaninya, salah satunya Hak Tanggungan.¹⁹

Selain itu, jual beli juga tidak lepas dari ketentuan sebagaimana telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat 4 macam, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut. Sehingga perjanjian jual beli tersebut adalah sah menurut hukum. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli atas objek sengketa. Meskipun jual beli tersebut belum dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli dan peralihan nama pemegang hak. Akan tetapi belum dilakukannya proses tersebut bukan karena Penggugat lalai atau sengaja untuk tidak melakukan, namun karena terhambat oleh Tergugat I yang menahan sertifikat atas objek sengketa dengan berbagai alasan. Bahkan Tergugat I

¹⁸ *Ibid*, Ps. 37 ayat (1).

¹⁹ *Ibid*, Ps. 3.

telah diproses secara hukum dan berdasarkan bukti berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 424/Pid.B/2018/PN Clp, telah memutuskan dan menyatakan Tergugat I telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan.

Tergugat I dan Tergugat II sudah sepakat adanya proses jual beli, maka oleh Turut Tergugat I dilakukan proses pengesahan akta jual beli bernomor 25/2014 tanggal 23 September 2014 dengan nilai jual bangunan dan tanah seharga Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah).

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPperdata, terjadinya pengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual. Bahwa dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Perumusan suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik mengingat dalam jual beli merupakan persetujuan untuk mengikatkan dirinya menyerahkan suatu objek kepada pihak lain. Dengan demikian asas itikad baik ini sangat penting untuk menghindari cacat-cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan.

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPperdata, penjual memiliki kewajiban untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan, menjelaskan pula hal-hal penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa atas objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual sesuatu barang, di sisi lain kedua belah pihak yakni pihak pembeli juga berkewajiban memiliki itikad baik dengan meneliti keadaan barang dari cacat tersembunyi sebelum membeli suatu barang. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas. Terdapat 3 (tiga) hal dalam hukum perjanjian yang menyebabkan suatu perjanjian tidak mengandung kebebasan, yakni:²⁰

1. adanya paksaan;

²⁰R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21 (Jakarta: PT Intermedia, 2005), hlm. 3.

2. kekhilafan atau kekeliruan; dan
3. penipuan.

Paksaan dalam hal ini berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (psikis), misalnya saja pihak penjual harus menandatangani akta jual beli sebagai bentuk persetujuan karena adanya ancaman jiwa yang dilakukan oleh pihak lain sehingga terpaksa menyetujui jual beli tersebut. Jual beli yang terjadi dalam tesis ini, baik antara Tergugat I dengan Penggugat, maupun antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan dengan tanpa adanya paksaan, sebagaimana diterangkan oleh para pihak. Para pihak menyetujui adanya jual beli hak atas tanah bangunan rumah berikut mengenai harganya.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi ketika salah satu pihak khilaf terkait hal-hal pokok penting dari apa yang telah diperjanjikan, juga terkait sifat-sifat penting dari objek yang telah diperjanjikan ataupun juga terkait kepada siapa objek jual beli tersebut akan diserahkan. Adapun jual beli antara Tergugat I dan Penggugat tidak terdapat unsur kekhilafan pada jual belinya

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya terkait objek yang akan diperjualbelikan. Dalam kasus ini, jika ditinjau dari segi perdata, maka terdapat penipuan yang dilakukan oleh penjual atau Tergugat I. Tergugat I yang telah menjual tanahnya kepada pembeli pertama atau Penggugat mengetahui bahwa seharusnya haknya telah berpindah kepada pembeli, walaupun jual beli dilakukan di bawah tangan. Namun demikian ia tetap menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut ke pembeli kedua dengan bertindak seolah-olah ia masih pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut.

Dengan begitu, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah karena Tergugat I sudah tidak mempunyai hak lagi atas objek sengketa, melainkan sudah berpindah kepada Penggugat. Tergugat I bertindak seolah-olah hak kepemilikan atas objek sengketa belum beralih kepada Penggugat dan perbuatan tersebut dilakukan tanpa seijin maupun sepengetahuan dari Penggugat. Dengan demikian terbukti bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek sengketa tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata khususnya mengenai suatu sebab yang tidak terlarang. Oleh karena itu perjanjian jual beli yang demikian harus dinyatakan cacat hukum dan karenanya batal demi hukum, sehingga jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas objek sengketa adalah batal demi hukum. Dengan demikian Akta Jual Beli nomor 25/2014 tanggal 23 September 2014 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I adalah batal demi hukum.

Akta Jual Beli nomor 25/2014 tanggal 23 September 2014 yang telah dinyatakan batal demi hukum akan berdampak terhadap produk hukum berikutnya yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli nomor 25/2014 tersebut. Produk-produk hukum yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli tersebut juga dapat dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 tahun 2012 Tentang Rumusan hukum Hasil rapat Pleno Kamar mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dalam hasil rapat kamar Perdata, IX perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah), pembeli asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Demikian pula telah diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun

2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil rapat Pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan.

Berdasarkan bukti Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00103, membuktikan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, dengan melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Turut Tergugat I Lukas Tjahjadi Widjaja S.H,MKn (Turut Tergugat I), dan diterbitkannya Sertipikat Hak guna Bangunan No 00103 oleh kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (Turut Tergugat II). Tergugat II telah menjadi pembeli yang beritikad baik meskipun jual beli dilakukan dengan Tergugat I yang ternyata adalah penjual yang tidak berhak atas objek jual beli tanah, sehingga Tergugat II dapat menuntut haknya berupa ganti rugi kepada Tergugat I. Atas pertimbangan di atas maka petitum angka 3 sampai dengan angka 8 beralasan untuk dikabulkan.

Sebagai konsekuensi hukum atas batalnya Akta Jual Beli, Sertipikat Hak Guna Bangunan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, Turut Tergugat III agar memproses peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat dan selanjutnya menerbitkan sertipikatnya, sebagai instansi yang berwenang untuk itu.

Apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah menjalankan kewajibannya berdasarkan ketentuan yang sah. Sedangkan Tergugat II sudah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka yang patut untuk dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini adalah hanya Tergugat I. oleh karena Tergugat I adalah seorang penjual yang beritikad tidak baik dan menjadi penyebab terjadinya permasalahan dalam perkara *a quo*.

Pada dasarnya, tanah yang menjadi objek sengketa tersebut pada awalnya dalam sertipikat adalah atas nama Tergugat II. Setelah proses peradilan dan dikeluarkan putusan Hakim, yang berhak atas tanah tersebut adalah Penggugat.

Pada dasarnya yang dapat membebankan suatu tanah dengan Hak Tanggungan adalah pemilik tanah itu sendiri. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang.-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"):

- (1) "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan."

Jika Tergugat I adalah pemilik tanah tersebut berdasarkan sertifikat tanah yang ada pada waktu itu, maka Tergugat memang berhak untuk membebankan tanah tersebut dengan Hak Tanggungan. Jika kemudian tanah tersebut disengketakan dan Tergugat dinyatakan bukan sebagai orang yang berhak (pemilik) atas tanah tersebut, maka itu merupakan permasalahan lain. Mengenai apakah alas tanah tersebut dapat dieksekusi oleh pengadilan, pada dasarnya dalam UU Hak Tanggungan itu sendiri tidak diatur. UU Hak Tanggungan hanya mengatur bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan. Ini merupakan sifat dari hak kebendaan yaitu *droit de suite*.

Akan tetapi Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian

Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan),²¹ memberikan pendapat bahwa seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan untuk mempunyai hak didahulukan daripada kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Lebih lanjut, Sutan Remy Sjahdeini memberikan contoh dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan.²² Akan tetapi, ini kembali lagi kepada pertimbangan hakim. Sebagai contoh, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2301/K/Pdt/2007 Penggugat dan Tergugat I awalnya adalah pasangan suami istri, yang pada saat perkawinan masih berlangsung, keduanya membeli sebuah tanah. Pada saat perceraian, keduanya belum membagi harta bersama di antara mereka. Tergugat I kemudian mengganti buku dan mengukur ulang tanah tersebut karena buku yang lama telah penuh, yang mana nama pemiliknya tetap Tergugat I. Tergugat I kemudian menjual tanah tersebut kepada Tergugat II. Tergugat III kemudian menjaminkan tanah tersebut kepada bank. Dalam perkara ini, hakim memutuskan salah satunya menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu, jika Penggugat benar-benar merasa berhak atas tanah tersebut sebaiknya penggugat juga meminta pembatalan hak tanggungan yang berada di atas tanah tersebut kepada pengadilan.

Dalam melaksanakan jual beli, dalam hal ini jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli harus didasari oleh adanya itikad baik. Pihak yang beritikad baik dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu tentunya berhak akan suatu perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya, maupun haknya. Namun masalahnya adalah sifat abstrak dari suatu itikad baik itu sendiri.

Menurut Subekti, bilamana seorang pembeli benar-benar sama sekali tidak mengetahui bahwa dengan pihak mana ia berhadapan adalah orang yang sebenarnya tidak berhak atas objek jual beli tersebut, sehingga ia dianggap sebagai pemilik, maka pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang beritikad baik dalam keadaan demikian dilindungi oleh hukum.²³

Adapun jika ditinjau berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf

²¹Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*,. Cet. 1, Ed. 2. (Jakarta: Penerbit Alumni, 1999), hlm. 40-41.

²²*Ibid*, hlm. 42.

²³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 15.

a disempurnakan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota.²⁴

Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00103/Arcawinangun, objek tanah dan bangunan yang bersangkutan masih terdaftar atas nama Eros, Tergugat I. Jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, yaitu PPAT Lukas, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Banyumas. Sebagaimana telah dibahas sebelumnya, Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek tanah dan bangunan tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan melakukan jual beli di hadapan PPAT pun sebenarnya sudah menunjukkan adanya itikad baik dari Pembeli, dalam hal ini Tergugat II. Berdasarkan pengecekan yang dilakukan PPAT di Kantor Pertanahan menunjukkan bahwa Tergugat I memang benar orang yang berhak atas tanah tersebut karena jual beli dengan Penggugat dilakukan di bawah tangan dan tanpa adanya balik nama. Dengan begitu wajar jika PPAT maupun Tergugat II mempercayai kebenaran data yang ada di Kantor Pertanahan tersebut. Sepanjang pengetahuan Tergugat II, jual beli yang ia lakukan dengan Tergugat I sudah dilakukan sesuai dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Secara teoretis, dalam sengketa jual beli tanah antara Penggugat melawan Tergugat II atau pembeli kedua yang beritikad baik menimbulkan pertentangan antara doktrin *nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet*, yang berarti seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya, yang membela gugatan pemilik asal, berlawanan dengan asas *bona fides* atau itikad baik yang pada dasarnya melindungi pembeli beritikad baik. Kedua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah namun harus saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat perbuatan penjual yang beritikad buruk. Apabila dalil pembeli atau Penggugat dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.

Sejauh ini, Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan mengenai pihak yang harus diberi perlindungan hukum, yaitu melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).” Selanjutnya disebutkan bahwa: “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”

Dari beberapa putusan, sebagian besar putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan bahwa mereka telah beritikad baik. Alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli melalui notaris/PPAT atau melalui pelelangan umum.

²⁴ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014

Sebagian putusan di antaranya menyatakan bahwa pembeli beritikad baik, jika pembeli membeli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sementara itu, di dalam sebagian putusan lainnya, dalil tersebut ditolak. Alasannya, pembeli dianggap kurang cermat memeriksa status tanah objek jual beli,¹ atau tanah objek jual beli masih dalam sengketa.² Pembeli yang melakukan jual beli di hadapan PPAT atau melalui pelelangan umum, ternyata juga tidak selamanya dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini terjadi, apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian,³ atau jika Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah memperingatkan status tanah yang semestinya tak dapat diperjualbelikan.⁴ Sehubungan dengan tanah lelang, pembeli dianggap tidak beritikad baik, jika membeli sendiri tanah yang diagunkan kepadanya dengan nilai yang tak wajar,⁵ atau jika mengacu pada hak atas tanah yang sebenarnya telah dihapuskan.⁶

Data tersebut menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan yang relatif kuat kepada pembeli beritikad baik. Namun, pertimbangan yang diberikan sangat sumir. Ini menjadi masalah, karena tidak ada definisi dan kriteria pembeli beritikad baik di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga penilaiannya ditentukan oleh pandangan hakim-hakim terkait.

Pengertian ‘itikad baik’ dalam hal ini dapat diartikan sebagai ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu. Panduan bagi hakim untuk secara konkret dapat menilai apakah pembeli memang semestinya harus dilindungi. Berdasarkan literatur, putusan-putusan hakim, serta beberapa peraturan terkait permasalahan ini, memang benar bahwa hakim semestinya mempertimbangkan pula upaya nyata pembeli untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Jadi, syarat yang disebut pada huruf a dan huruf b tersebut, berlaku secara kumulatif. Asas ‘kecermatan’ dan ‘kehati-hatian’ inilah yang kiranya dapat digunakan sebagai ‘pegangan’ para hakim dalam mengembangkan yurisprudensi untuk kasus-kasus serupa.

Hakim semestinya juga tidak hanya mempertimbangkan hak pembeli di satu sisi yang keliru mempercayai telah memperolehnya secara benar, namun juga hak pemegang hak atas tanah asal di sisi yang lain. Jika dibandingkan dengan ketentuan serupa di Belanda, misalnya, posisi pemilik asal hak atas tanah (terdaftar) justru yang pada dasarnya tetap dilindungi – dengan asumsi bahwa calon pembeli dapat mendapatkan semua informasi mengenai tanah objek jual beli melalui pendaftaran umum. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik adalah sebuah perkecualian, yaitu ketika pembeli tidak dapat menduga adanya suatu kekeliruan dalam peralihan hak dan kekeliruan itu terjadi akibat kesalahan pemilik sendiri (*toedoenbeginsel*). Sehubungan dengan tanah adat di Indonesia, pertimbangan itu dapat dikaitkan dengan syarat terang. Dengan demikian, hakim semestinya mempertimbangkan apakah proses peralihan telah dilakukan secara terbuka di hadapan kepala desa atau pihak yang berwenang dengan dipastikannya status kepemilikan tanah yang hendak dialihkan. Jika kemudian timbul sengketa, sebagaimana telah disampaikan, maka harus dipertimbangkan apakah terjadinya peralihan yang tidak sah itu lebih disebabkan oleh kesalahan pembeli yang tidak mencermati asal usul tanah yang dibelinya, atau kesalahan pemilik asal yang tidak menjaga haknya dengan baik. Selain itu, hakim juga sebaiknya mempertimbangkan efektivitas sistem pendaftaran pada situasi

konkretnya, dalam mengukur apa yang sepatutnya dapat diketahui oleh pembeli dan apa yang sepatutnya dilakukan pemilik asal dalam menjaga haknya.

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Peraturan yang berlaku, seperti UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tidak memberikan penjelasan apa pengertian 'itikad baik' dan putusan-putusan juga tidak selalu menguraikannya dalam konteks ini. Penegasan ini disimpulkan dari ketentuan KUH Perdata, literatur, dan putusan-putusan dengan uraian seperti ini. Dalam hal ini, standar yang seharusnya digunakan bukan hanya tahu atau tidaknya pembeli berdasarkan pengakuannya sendiri (subjektif), namun juga apakah pembeli telah melakukan upaya untuk mencari tahu (objektif), baik secara formil (dengan melakukan transaksi di depan PPAT, atau Kepala Desa jika transaksinya adalah tanah adat), maupun secara materiil.

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Literatur hukum Indonesia lebih menyoroti pengertian pembeli beritikad baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan hukum kebendaan dalam KUH Perdata terkait objek tanah. Namun, dalam putusan-putusan peradilan disebutkan juga bahwa pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukkan adanya itikad baik, sebagaimana telah disepakati pula dalam Rapat Pleno Kamar Perdata tahun 2014 yang mendasarkannya pada konsep itikad baik dalam hukum perjanjian. Selain itu, PP No. 24/1997 telah mengatur kewajiban PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yuridis dalam proses jual beli dan pendaftaran. Menurut sejumlah putusan pengadilan, pembeli yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam PP No. 24/1997 ini (yang akan diuraikan lebih lanjut dalam bagian penjelasan) dapat dianggap telah tidak beritikad baik.

Terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, namun jangka waktu ini pada prakteknya tidak mengikat karena ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim, di samping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat. Pasal 32 PP No. 24/1997 memberlakukan apa yang di dalam literatur disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif.

Ini berarti bahwa hak pemegang sertifikat tak lagi dapat diganggu gugat, jika gugatan tidak diajukan dalam waktu lima tahun sejak sertifikat hak atas tanah diterbitkan. Namun, untuk berlakunya ketentuan ini, pasal terkait mempersyaratkan juga adanya itikad baik pemegang sertifikat yang baru dapat ditetapkan oleh hakim setelah diterimanya gugatan. Pada prakteknya, putusan-putusan hakim tidak selalu berpegang pada jangka waktu lima tahun tersebut, karena dalam kondisi tertentu hakim menilai perlu memeriksa substansi gugatan, misalnya ketika penerbitan sertifikat ternyata tidak didahului dengan pengukuran tanah terkait. Hal ini juga sebetulnya merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum

yang dapat diberikan kepada pembeli atau pemegang hak atas tanah yang memperoleh tanahnya dengan itikad baik.

Untuk menentukan kreditor beritikad baik atau tidak, perlu dilihat terlebih dahulu mengenai keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dan perbuatan hukum perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Kreditor yang beritikad baik pun berhak untuk memperoleh perlindungan hukum.

Pada tanggal 7 Oktober 2014, dilakukan penandatanganan Perjanjian Utang Piutang antara Ina dan Ahmad di Purwokerto. Setelah proses utang piutang, guna menjamin pelunasan utang debitor, maka terhadap tanah yang ditunjuk sebagai objek jaminan pelunasan utang yang bersangkutan, dalam hal ini tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan sehingga kreditor dapat menjadi kreditor preferen yang kedudukannya diutamakan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan.

Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, pemberian Hak Tanggungan diawali dengan adanya perbuatan utang piutang dengan dibuatkannya Perjanjian Utang Piutang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT.

Pasal ini menunjukkan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir* terhadap perjanjian utang piutang, maka pemberian Hak Tanggungan merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu untuk menjamin pelunasan piutang si kreditor, yang dalam hal ini adalah Ahmad. Dapat disimpulkan pula, pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan dituangkan dalam perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh Ina dengan Ahmad dibuat di bawah tangan. Dalam penjelasan pasal tersebut pula ditentukan bahwa perjanjian utang piutang tersebut dapat dibuat baik di bawah tangan ataupun dengan akta otentik.²⁵

Pemberian Hak Tanggungan dalam rangkaian perbuatan hukum yang diteliti dalam tesis ini dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 27/2014 oleh PPAT Lukas, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Purwokerto. Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Objek yang dibebani Hak Tanggungan dalam hal ini adalah sebidang tanah Hak Guna Bangunan yang telah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan sendiri, yaitu Ina. Sesuai dengan Pasal 8 UUHT, Pemberi Hak Tanggungan semestinya adalah orang yang berhak atas objek hak tanggungan yang bersangkutan. Namun dalam kasus ini, sepanjang pengetahuan Tergugat II maupun Tergugat III, Ina atau Tergugat II adalah pemilik atas tanah dan bangunan rumah objek Hak Tanggungan tersebut berdasarkan SHGB No. 103/Arcawinangun atas nama Ina tersebut.

²⁵ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung: Alumni Bandung, 1986), hlm. 13.

Dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 100 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 diatur bahwa PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT apabila tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan sedang dalam sengketa atau perselisihan, begitu pula apabila PPAT menerima pemberitahuan tertulis bahwa objek Hak Tanggungan sedang disengketakan. Dalam pemberian Hak Tanggungan ini telah dipastikan bahwa objek Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa.

Pemberian Hak Tanggungan atas tanah berikut rumah yang dibeli Ina tersebut dilakukan dengan dibuatkannya APHT di hadapan PPAT Lukas, S.H., M.Kn, PPAT di Purwokerto. APHT dibuat sebanyak dua lembar yang semuanya asli (*in originali*), lembar pertama disimpan di Kantor PPAT sebagai arsip PPAT, dan lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya yang sudah diparaf PPAT dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 102 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997.

Adapun dalam APHT terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap utang Ina tersebut dimuat mengenai nama dan identitas pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan di awal akta, domisili para pihak, penunjukan utang si pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), nilai tanggungannya pada umumnya harus lebih besar dari nilai pinjaman, dan uraian mengenai objek Hak Tanggungan yang bersangkutan yakni sebidang tanah Hak Guna Bangunan berikut bangunan rumah tinggal di atasnya tersebut. Hal-hal tersebut merupakan muatan wajib APHT. Ketentuan pencantuman hal-hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa:

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Objek yang dibebani Hak Tanggungan dalam penjaminan utang Ina ini adalah sebuah tanah Hak Milik Berikut bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya. UUHT menentukan dalam Pasal 4 bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Begitu pula dalam UUPA yakni dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 yang pada intinya merumuskan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Untuk itu berdasarkan Pasal 51 UUPA, terhadap Hak Tanggungan atas hak-hak atas tanah tersebut harus diatur undang-undang.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas)
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Obyek sengketa yang menjadi obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama Ina berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 103/Arcawinangun. Rumah tersebut dan segala turutannya menurut sifat dan kenyataannya merupakan satu kesatuan dengan tanah Hak Milik yang bersangkutan, sebagaimana dituangkan pula dalam APHT yang bersangkutan, bahwa objek Hak Tanggungan juga meliputi bangunan rumah tinggal di atas tanah yang bersangkutan tersebut.

Tahap kedua dari pembebanan Hak Tanggungan adalah tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagaimana dirumuskan oleh Pasal 13 ayat (1) UUHT, bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan untuk memenuhi asas publisitas dan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut menyerahkan APHT yang bersangkutan dan berkas lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pemindahan hak diatur lebih lanjut dalam Pasal 115 PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam keadaan obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar tapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan harus terlebih dahulu dilakukan pendaftaran peralihan haknya, dalam kasus ini pemindahan hak dengan cara jual beli. (Pasal 115 ayat (2) PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997)

Setelah hak atas tanah tersebut didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan, barulah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan ditetapkan pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap persyaratan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT. Dengan begitu Hak Tanggungan telah lahir dan kreditor menjadi kreditor preferen.

Dalam waktu 7 hari kerja setelah Buku Tanah Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak

Tanggungannya yang diserahkan kepada kreditor atau pemegang Hak Tanggungan. Dalam kasus ini, telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 08236/2014 atas nama Ina atau Tergugat II dan Ahmad atau Tergugat III.

Sama halnya dengan jual beli, dalam menentukan kreditor yang beritikad baik, sangat diperlukan untuk memastikan kreditor telah bersikap cermat dan hati-hati. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dijamin oleh debitor, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kreditor pemegang Hak Tanggungan mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Tergugat III atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam kasus ini telah melakukan semua prosedur pelaksanaan perbuatan utang piutang dan pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di hadapan PPAT yang berwenang setelah sebelumnya melakukan pengecekan mengenai kebenaran data-data yang disampaikan debitor. Hal ini menunjukkan sikap cermat hati-hati dari kreditor, sehingga meskipun ternyata terbukti bahwa objek Hak Tanggungan yang bersangkutan ternyata bermasalah, kreditor pemegang Hak Tanggungan atau Tergugat III dalam kasus ini tetap dapat dikatakan sebagai kreditor yang beritikad baik.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 butir ke-IX, perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam SEMA No. 7/2012 butir ke-VIII bahwa: "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak."

Jika merujuk pada SEMA tersebut, maka seharusnya sebagai alat bukti yang lebih kuat, Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas nama Tergugat II maupun Tergugat III selaku pembeli dan kreditor yang beritikad baik tidak dibatalkan. Namun Penggugat, yang dalam kasus ini memperoleh tanah dengan cara di bawah tangan atas dasar kuitansi lah yang dimenangkan.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam kasus ini, Tergugat III, sebagai pihak yang merasa dirugikan oleh putusan yang dibahas dalam tesis ini berhak mendapatkan perlindungan hukum. Untuk tetap dapat menjadi kreditor preferen dalam utang piutang yang dilakukannya dengan debitor, Tergugat II, Tergugat III bersama-sama Tergugat II berhak untuk melakukan perubahan atau pembaharuan terkait perjanjian utang piutangnya yang dijamin. Kreditor dapat memintakan kepada debitor untuk menyerahkan barang miliknya yang lain sebagai jaminan atas seluruh hutang-hutangnya pada kreditor, dan kemudian dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya. akan menempatkan kreditor sebagai kreditor preferen, sehingga jika debitor wanprestasi kreditor dapat mengambil pelunasan piutangnya dengan mengeksekusi benda yang dibebani sebagai jaminan tersebut dengan menempatkan kreditor sebagai kreditor preferen.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Jual beli yang dilakukan oleh penjual yang tidak berhak tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat materiil sahnya jual beli tanah akibat adanya itikad buruk penjual, sehingga Akta Jual Beli berikut produk-produk hukum lainnya yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum. Perlindungan hukum yang diberikan pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan No. 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt adalah diberikannya hak untuk mengajukan ganti rugi kepada penjual senilai harga tanah dan bangunan rumah obyek sengketa yang bersangkutan. Namun hal ini tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 yang pada intinya mengatur bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas obyek hak atas tanah tersebut dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Sama halnya untuk Tergugat III sebagai kreditur yang beritikad baik, SEMA tersebut mengatur bahwa pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

2. Saran

Hendaknya setiap jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pembuatan Akta Jual Beli sehingga ada bukti yang mengikat mengenai perpindahan hak atas tanah yang bersangkutan dan dengan Akta Jual Beli tersebut dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Dengan telah dicatatkannya pemilik hak atas tanah yang baru dalam buku tanah dan sertipikat, maka apabila terdapat sengketa di kemudian hari pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya. Masyarakat yang akan membeli tanah mempunyai sikap kehati-hatian dan kecermatan dalam memastikan objek jual beli yang bersangkutan tidak bermasalah. Hal ini disebabkan karena dengan adanya sikap kehati-hatian dan cermat menunjukkan salah satu kriteria pembeli sebagai pembeli yang beritikad baik dan berhak memperoleh perlindungan hukum atas haknya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997.

Indonesia, Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2012 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA No. 7 Tahun 2012.

_____. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA No. 4 Tahun 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudubio. Cet. 41. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014.

B. Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis* Cet. 1. Bandung, Alumni, 1994.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2011.

Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010.

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.

Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.

Ristanto, Slamet. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008.

Salindeho, John, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet. 14. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1. Ed. 2. Jakarta: Penerbit Alumni, 1999.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1995.

_____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: PT Intermedia, 2005.

_____. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni Bandung, 1986.