

Volume 2 No 1, April 2023

# JUDAKUM (Jurnal Dedikasi Hukum) Prodi Ilmu Hukum Universitas Dharma Andalas



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

Saras Paramesti Ratuningtyas, Dian Amelia, Upita Anggunsuri

Fakultas Hukum, Universitas Andalas  
Limau Manis, Padang, Sumatera Barat, 25175

### **Abstract**

*The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) with buying and selling objects made under the hand is one of the agreements that has the potential for conflict. One of them is in the following cases where the debtor makes PPJB with other parties under the hand, the PPJB object is still bound by mortgage rights, and the debtor commits it without the creditor's permission. This shows that the debtor violated the provisions contained deed of grant of mortgage and Article 11 section (2) letter g of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. One year after the PPJB was made, the PPJB finally had problems, so that the PPJB was canceled by the debtor underhanded. Through the empirical juridical method, this research explained that the debtor sell the object of his mortgage rights to another party through the underhand PPJB without the creditor's permission, the buyer of the object does not carry out the obligations in the PPJB properly, and the PPJB is not in accordance with applicable legal provisions. Then, the factors causing the cancellation of the PPJB are debtors in default to creditors, debtors violating Article 11 section (2) letter g Mortgage Rights Law, and land buyers in default to debtors (land sellers); PPJB does not have legal certainty; as well as the legal consequence of the cancellation of the PPJB is that the PPJB is null and void and the object in the PPJB is executed by the bank (creditor).*

**Keywords:** *Sale and purchase binding agreement, mortgage right, bank*

### **Intisari**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek jual beli yang dibuat di bawah tangan merupakan salah satu perjanjian yang mempunyai potensi untuk adanya konflik. Salah satunya pada kasus berikut dimana debitur membuat PPJB dengan pihak lain secara di bawah tangan, objek PPJB tersebut masih terikat hak tanggungan, dan debitur melakukannya tanpa sepengetahuan kreditur. Hal ini menunjukkan bahwa debitur melanggar ketentuan yang tertera dalam APHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Satu tahun setelah PPJB tersebut dibuat, akhirnya PPJB ini bermasalah, sehingga dibuat pembatalan PPJB oleh debitur secara di bawah tangan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur menjual objek hak tanggungannya kepada pihak lain melalui PPJB di bawah tangan tanpa

sepengetahuan kreditur, pembeli objek tersebut tidak melaksanakan kewajiban dalam PPJB dengan sebagaimana mestinya, dan PPJB tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian, faktor penyebab pembatalan PPJB adalah debitur wanprestasi kepada kreditur, debitur melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, dan pembeli tanah wanprestasi kepada debitur (penjual tanah); PPJB tidak memiliki kepastian hukum; serta akibat hukum dari pembatalan PPJB tersebut adalah PPJB batal demi hukum dan objek dalam PPJB dieksekusi pihak bank (kreditur).

**Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Tanggungan, Bank**

## **A. PENDAHULUAN**

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara subjek hukum merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) mengandung asas kebebasan berkontrak, dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian kredit dari perbankan. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Bank dapat mensyaratkan adanya jaminan yang harus diserahkan oleh debitur kepada bank untuk menjamin pelunasan utang debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah hak tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT. UUHT hadir sebagai perwujudan cita-cita UUPA yang sedari pembentukan mengamanatkan dibentuk lembaga jaminan khusus dalam bidang pertanahan. Selain itu, UUHT juga memberikan dukungan dalam pelaksanaan bisnis perbankan

yang telah diatur terdahulu dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Pada praktiknya di dalam masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus mengenai seseorang yang melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan atas objek jual beli yang masih terikat jaminan bank. Mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah sendiri dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut PPJB) terlebih dahulu. PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat dan merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Tujuan dari PPJB itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Namun perlu diperhatikan bahwa pada pada nyatanya tidak semua PPJB dibuat dihadapan notaris, tetapi ada yang dibuat di bawah tangan dan perjanjian tersebut tidak dapat digunakan untuk suatu penyerahan objek perjanjian.<sup>1</sup> Dalam hal PPJB sendiri dapat dibuat di bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik.

PPJB dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan merupakan salah satu perjanjian yang mempunyai potensi untuk adanya konflik. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konflik yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan secara benar (beritikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, selain itu pihak penjual menjual objek tanah tanpa persetujuan dari para pihak yang turut memiliki hak atas tanah yang akan dijual tersebut, atau bisa juga timbul konflik yang disebabkan oleh kesalahan/kelalaian notaris. PPJB dalam praktiknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak/salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. PPJB tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan.

Dalam kasus berikut ini merupakan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi pada salah satu client di salah satu Kantor Notaris & PPAT Kota Payakumbuh. Perjanjian berawal dari debitur yang membuat perjanjian kredit dengan bank sehingga tanah dan bangunannya menjadi agunan kredit/terikat hak tanggungan bank. Pada saat pemberian hak tanggungan termuat janji-janji debitur kepada kreditur, salah satu janji pada saat pemberian

---

<sup>1</sup> Hery Shietra, "Asas Pacta Sunt Servanda Tetap Berlaku dalam Konteks Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan", <https://www.hukum-hukum.com/2017/06/pacta-sunt-servanda-jual-beli-tanah.html?m=1>, diakses pada 1 September 2021, Pukul 10.00 WIB.

hak tanggungan tersebut telah diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebutkan bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua (kreditur), pihak pertama (debitur) tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga, dan juga pada Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT mengatakan bahwa pemberi hak tanggungan (Pemilik tanah) terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.

Kemudian ada satu masa dimana debitur mengalami kesulitan untuk melanjutkan kreditnya pada bank tersebut, sehingga karena keadaan terdesak debitur mengadakan perjanjian dengan pihak lain dan mengalihkan kewajibannya tanpa sepengetahuan kreditur melalui PPJB dengan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris. Hal ini jelas menunjukkan bahwa debitur tidak menepati janjinya kepada kreditur untuk tidak mengalihkan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan kreditur. Satu tahun setelah PPJB tersebut dibuat, akhirnya PPJB ini bermasalah juga dengan pembeli, karena pembeli tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utang yang telah dialihkan kepadanya dengan sebagaimana mestinya, sehingga untuk menyelesaikan permasalahannya dengan kreditur, dibuat pembatalan PPJB oleh debitur secara di bawah tangan yang dilegalisasi notaris.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Faktor Penyebab Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Di Bawah Tangan Yang Terikat Hak Tanggungan**

Suatu perjanjian dapat dilaksanakan apabila memenuhi unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian. Dengan adanya perjanjian, maka diantara para pihak yang telah mengikatkan diri tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang harus ditepati. Dengan timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak, maka muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun undang-undang.<sup>2</sup> Selanjutnya Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat suatu atau tidak berbuat sesuatu.<sup>3</sup>

Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah satuan rumah susun

---

<sup>2</sup> Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>3</sup> Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup> Namun dalam prakteknya, terdapat juga sebelum pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang, terlebih dahulu oleh para pihak dibuat suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pada kenyataannya sering ditemukan PPJB Tanah dan Bangunan secara di bawah tangan. Hal ini juga terjadi salah satunya di Kabupaten Lima Puluh Kota, dimana penjual tanah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan secara di bawah tangan dengan pembeli tanah yang kemudian dilegalisasi ke Notaris Payakumbuh. Adapun berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui alasan-alasan dibuatnya PPJB Tanah dan Bangunan secara di bawah tangan oleh para pihak perjanjian, yaitu penjual dan pembeli tanah dan bangunan tersebut, sebagai berikut:

- 1) Sertifikat objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan masih dalam status jaminan atas utang debitur (penjual tanah) atau dalam bahasa hukum objek tersebut masih dalam keadaan terikat hak tanggungan. Dalam PPJB tersebut pihak pembeli mengetahui hal ini dan sepakat untuk melanjutkan sisa pembayaran kredit pihak debitur (penjual tanah).
- 2) Pembayaran terhadap objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak debitur (penjual tanah) dan pembeli.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu, dapat ditemukan terjadinya berbagai hal yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan. Apabila dalam perjanjian salah satu pihak merasa dirugikan, maka dapat diminta pembatalan perjanjian oleh pihak yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

- 1) Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPerdara, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgrebeke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamhield*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
- 2) Perjanjian yang dibuat melanggar syarat objektif sah nya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdara, yaitu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai kausa yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

---

<sup>4</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ada beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dalam kasus ini, yaitu sebagai berikut :

- 1) Debitur (Penjual Tanah) Ingkar Janji atau Wanprestasi Kepada Kreditur (Bank)
 

Debitur (penjual tanah) sudah wanprestasi terhadap kreditur (bank) dengan berniat menjual aset yang ia agunkan ke Bank melalui PPJB terlebih dahulu dan debitur (penjual tanah) memperjualbelikan objek hak tanggungan tersebut tanpa meminta persetujuan/izin terlebih dahulu kepada bank, hal ini melanggar salah satu Pasal APHT yang menyebutkan bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua (kreditur), pihak pertama (debitur) tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga.<sup>5</sup>
- 2) Debitur (Penjual Tanah) Melanggar Undang-Undang Karena Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Dijual Masih Menjadi Jaminan di Bank
 

Debitur (penjual tanah) juga melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, dimana apabila utang agunan/jaminan sudah dilunasi oleh pembeli tanah, tanah akan beralih kepemilikannya sesuai dengan yang sudah diperjanjikan dalam PPJB dan hal tersebut dibuat dan ditetapkan tanpa meminta persetujuan/ izin terlebih dahulu kepada bank . Dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan.
- 3) Pembeli Tidak Memenuhi Prestasi atau Wanprestasi Kepada Penjual Tanah (Debitur)
 

Adapun prestasi dalam PPJB yang tidak dipenuhi oleh pembeli diantaranya sebagai berikut:

  - a. Kewajiban meneruskan atau melanjutkan pembayaran utang penjual pada Bank yang dialihkan kepada pembeli yang tertulis dalam PPJB tidak dilaksanakan oleh pembeli dengan sebagaimana mestinya, dimana pembeli mengalami kredit macet pada saat satu tahun setelah PPJB sudah dibuat dan ditandatangani.
  - b. Pembeli tidak melaksanakan kuasa yang diberikan penjual untuk meminta persetujuan/izin dari Bank sehubungan dengan PPJB yang dibuat dan ditandatangani.

## **2. Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Di Bawah Tangan Yang Objeknya Terikat Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata diatur mengenai syarat sah terjadinya suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Mengenai suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari

<sup>5</sup> Hasil Wawancara dengan Ibuk Elviera Nora, S.H. selaku Notaris di Kantor Notaris & PPAT Elviera Nora, SH., pada 25 November 2021.

<sup>6</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perbuatan hukum yang dilakukan itu. Bila dilihat dari segi syarat sah PPJB dalam kasus ini telah memenuhi syarat subjektif, yaitu keduanya telah sepakat mengikatkan dirinya dan cakap dalam membuat suatu perjanjian. Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Mengenai kecakapan pembuat perjanjian, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Kemudian dalam syarat objektifnya, mengenai suatu hal tertentu merupakan objek dalam perjanjian, yang dalam hal ini objeknya berupa tanah dan bangunan yang merupakan benda tidak bergerak. Lalu dalam hal suatu sebab yang halal, yang dimaksudkan adalah tiada lain daripada isi perjanjian. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam kasus ini, dilakukan PPJB karena objek dalam jual beli masih menjadi jaminan bank, sehingga tidak bisa dilakukan jual beli secara langsung, karena dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah ada prosedur dimana harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT, sebagai bentuk terpenuhinya asas terang.

Terkait dengan kasus ini, apabila debitur (penjual tanah) ingin menjual hak atas tanah kepada pembeli, maka asas terang dan tunai harus terpenuhi. Oleh karena itu dalam kasus ini debitur (penjual tanah) tidak bisa melakukan jual beli karena asas tunai tidak dapat terpenuhi, dikarenakan Sertifikat Hak Milik atas tanah masih menjadi objek jaminan bank, sehingga debitur (penjual tanah) harus melunasi terlebih dahulu utangnya terhadap pihak bank. Setelah pihak bank melakukan roya terhadap Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dijaminan debitur (penjual tanah), maka debitur (penjual tanah) baru bisa melakukan jual beli dengan pembeli tanah. Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, apabila mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016, 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. Dengan demikian, salah satu jika persyaratan tersebut terpenuhi, PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah.

Kemudian, dalam hal transaksi yang dilakukan oleh debitur (penjual tanah) dan pembeli tanah dengan objek tanah dan bangunan berupa ruko, para pihak sepakat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di bawah tangan, yang selanjutnya disahkan atau dilegalisasi oleh notaris. Dari hasil wawancara (*interview*) dengan Elviera Nora Notaris /PPAT di kota Payakumbuh menunjukkan, bahwa telah terjadi transaksi jual beli yang

mana tanah dan bangunan berupa ruko yang menjadi objeknya. Debitur (penjual tanah) menjual objek kepada pembeli menggunakan PPJB di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi oleh notaris, sehingga dapat diketahui bahwasanya perjanjian tersebut dibuat sebenar-benarnya oleh para pihak. Perbedaan surat di bawah tangan yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang dengan surat di bawah tangan yang tidak dilegalisasi adalah bahwa surat di bawah tangan yang dilegalisasi mempunyai tanggal yang pasti, tanda tangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan orang yang membubuhkan tanda tangannya di bawah surat itu tidak lagi dapat mengatakan bahwa dia tidak mengetahui apa isi surat tersebut, karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum dia membubuhkan tanda tangannya dihadapan pejabat yang berwenang itu.<sup>8</sup> Terkait dengan kasus ini, apabila ingin dilakukan penjualan di bawah tangan dengan membuat PPJB, debitur (penjual tanah) harus meminta kesepakatan dari pihak kreditur atau bank terlebih dahulu. Apabila kreditur sepakat, maka debitur (penjual tanah) bisa menjual objek hak tanggungan tersebut kepada pembeli, tetapi harus dengan harga yang sesuai dengan kesepakatan antara debitur dengan pihak bank sebagai kreditur sehingga tidak merugikan para pihak.

PPJB tanah dan bangunan dalam kasus ini tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yakni tidak memenuhi ketentuan di dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana di dalam perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif di dalam perjanjian, dan di dalam perjanjian tersebut melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan untuk tidak mengalihkan objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat secara di bawah tangan tersebut tidak memiliki kepastian hukum, dikarenakan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku dan tidak memberikan perlindungan hukum khususnya kepada pihak pembeli.

### **3. Akibat Hukum Dari Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Terikat Hak Tanggungan Bank**

Akibat hukum pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara.<sup>9</sup> Akibat hukum pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek: pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua adalah pembatalan perjanjian yang melanggar syarat objektif

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> P. N. H. Simanjuntak, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 347.



sahnya perjanjian sehingga perjanjian batal demi hukum. Akibat hukum terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal.

Dalam PPJB ini, perjanjian yang mengikat antara debitur (penjual tanah) dengan pihak ketiga/pembeli tersebut otomatis batal demi hukum, karena bank memiliki kepentingan di dalam objek yang menjadi jaminan hak tanggungan tersebut. Selain itu, PPJB di bawah tangan tersebut tidak memenuhi unsur syarat objektif dari sahnya perjanjian, karena sudah seharusnya yang menjadi objek dalam jual beli tidak terikat dengan jaminan apapun demi menjamin norma-norma ketertiban umum yang berlaku di masyarakat. Namun berdasarkan hasil wawancara, meskipun perjanjian tersebut batal demi hukum, tetapi ternyata debitur membuat pembatalan PPJB tanah dan bangunan secara di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris, hal ini ia lakukan agar ada bukti tertulis apabila kedepannya kasus ini berlanjut ke pengadilan.<sup>10</sup>

PPJB sendiri dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak, atas kesepakatan kedua belah pihak, atau suatu keputusan pengadilan. PPJB yang telah dibuat oleh para pihak dapat dilakukan pembatalan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, dan pada kasus ini dalam Pasal 4 PPJB yang sudah disepakati menyebutkan bahwa perjanjian ini dan kausa-kausanya yang diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli seperti yang sudah diuraikan dalam perjanjian tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun, kecuali pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Pasal 1813 KUHPerduta berbunyi “Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.<sup>11</sup>

Kemudian akibat hukum lain yang dapat timbul terkait dengan kasus ini adalah apabila perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang dilakukan antara debitur (penjual tanah) dengan pembeli tetap dilaksanakan dengan objek yang masih menjadi jaminan di bank dan di dalam PPJB tersebut tidak dicantumkan secara jelas keadaan objek jual beli yang masih menjadi jaminan bank, maka debitur (penjual tanah) bisa dikenakan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), karena tidak menuliskan tentang keadaan objek jual beli

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Petra selaku Debitur (Penjual Tanah), pada 27 Desember 2021.

<sup>11</sup> Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

yang sebenarnya dalam perjanjian jual beli tersebut.<sup>12</sup> Dalam kasus ini, pembeli tanah telah mengetahui bahwa objek masih terikat hak tanggungan, juga sudah mengetahui segala sesuatu mengenai objek jual beli dan siap atas apapun resiko yang akan terjadi.<sup>13</sup>

Terkait dengan PPJB yang dibuat oleh debitur (penjual tanah) dan pembeli, pihak bank dapat menggugat debitur (penjual tanah) sebagai perbuatan melawan hukum apabila bank mengetahuinya. Hal tersebut karena objek dalam PPJB tersebut masih dalam jaminan bank dan hal tersebut nantinya juga bisa saja merugikan pihak Bank. Disamping itu, debitur (penjual tanah) juga melakukan pelepasan hak atas tanah terhadap objek yang menjadi hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Bank. Dalam hal ini, apabila debitur (penjual tanah) yang telah melakukan perjanjian kredit dengan pihak bank sebagai kreditur dengan menjaminkan objek mengalami wanprestasi dan cidera janji sehingga tidak bisa melunasi utangnya di bank, maka pembeli sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa meminta ganti rugi kepada pihak bank maupun penjual, dan bank juga akan melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang telah dibebankan hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Bumi dan Bangunan tersebut tanpa harus mendapat persetujuan dari debitur (penjual tanah) guna memenuhi pelunasan utang dari debitur (penjual tanah), dan pembeli juga tidak dapat menolak atas eksekusi tersebut, karena dalam PPJB pembeli sudah bersedia menanggung segala resiko termasuk eksekusi objek hak tanggungan tersebut apabila kewajiban pembayaran kredit yang sudah dialihkan padanya tidak dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya. Eksekusi hak tanggungan tersebut dapat dilakukan melalui pelelangan umum ataupun penjualan di bawah tangan sesuai dengan yang telah diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

### C. PENUTUP

Faktor penyebab terjadinya pembatalan PPJB tanah dan bangunan adalah debitur (penjual tanah) wanprestasi kepada kreditur (bank), debitur melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan pembeli wanprestasi kepada debitur. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan tidak memiliki kepastian hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yakni melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

---

<sup>12</sup> Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Petra selaku Debitur (Penjual Tanah), pada 27 Desember 2021.

Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat objektif dalam syarat sah perjanjian. Akibat hukum atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan diantaranya, yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur syarat objektif sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan tentang syarat sahnya perjanjian, serta objek perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan dieksekusi oleh pihak kreditur (bank) dikarenakan kredit macet atau wanprestasi dalam melunasi utangnya.

#### **D. BIBLIOGRAFI**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Shietra, Hery, “*Asas Pacta Sunt Servanda Tetap Berlaku dalam Konteks Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan*”, <https://www.hukum-hukum.com/2017/06/pacta-sunt-servanda-jual-beli-tanah.html?m=1>, diakses pada 1 September 2021, Pukul 10.00 WIB.

Simanjuntak, P.N.H., 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Wawancara dengan Ibuk Elviera Nora, Notaris Kantor Notaris & PPAT Elviera Nora, S.H., pada tanggal 25 November 2021.

Wawancara dengan Bapak Petra, Debitur (Penjual Tanah), pada tanggal 27 Desember 2021.