

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PENJUAL ATAS PERJANJIAN
JUAL BELI RUMAH YANG SERTIFIKATNYA DIJAMINKAN DI BANK
TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA PEMBELI**

Fioletta Izzah Insyirah

Fakultas Hukum

Universitas Pamulang Kota Serang

piyowpiyaw@gmail.com

Uswatun Hasanah

Fakultas Hukum

Universitas Pamulang Kota Serang

uusaisyah117@gmail.com

Muhamad Abdul Umar

Fakultas Hukum

Universitas Pamulang Kota Serang

muhamadabdull601@gmail.com

Mochamad Sullaiman

Fakultas Hukum

Universitas Pamulang Kota Serang

mocchammad.sulaiman@gmail.com

Dede Ika Murofikoh

Fakultas Hukum

Universitas Pamulang Kota Serang

dosen02940@unpam.ac.id

ABSTRACT

There is a problem of the seller's legal responsibility in the house sale and purchase agreement when the title certificate is pledged to the bank without informing the buyer. This research is based on the Civil Code (KUHPerdara) and Law Number 4 of 1996 concerning the Rights of Dependents. Secretly mandating certificates is considered a violation of the principle of good faith, as stipulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code, and contrary to Article 10 paragraph (1) of the Law on the Rights of Dependents which forces transparency and registration of the rights of dependents. This study uses a normative juridical method with a legislative approach, decision analysis, and academic literature review. The results of the study stated that sellers can be subject to civil liability based on the principle of default or unlawful acts because the object of sale and purchase is no longer free from the burden of dependents. The Supreme Court's Decision Number 751 PK/Pdt/2019 shows that buyers who have fulfilled their obligations under the Sale and Purchase Agreement (PPJB) continue to suffer losses due to certificates that are pledged without a permit, so that the process of the Deed of Sale and Purchase (AJB) is hampered and has the potential to be auctioned. Analysis from various studies, such

as the work of Martha & Fadillah (2020), Nursanti & Fadjriani (2021), and Jennis (2022), confirms that non-disclosure related to dependent rights violates the principles of transparency and protection for buyers. This study concludes that increased legal supervision and education in property transactions is needed to prevent the misuse of certificates and ensure good legal protection for buyers.

Kata Kunci: *Pertanggung jawaban hukum, jual beli rumah, sertifikat hak milik, hak tanggungan, itikad baik, perlindungan hukum pembeli*

A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, perjanjian jual beli adalah salah satu bentuk transaksi properti yang sering terjadi di Indonesia. Dalam perjanjian ini, terjadi perpindahan hak atas barang atau benda. Penjual bertugas untuk menyerahkan barang tersebut, sedangkan pembeli harus membayar harga yang sudah disepakati bersama. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjadi dasar hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Objek yang dapat dibeli tidak hanya berupa barang bergerak, tetapi juga barang tidak bergerak seperti tanah dan rumah. Dalam hal ini, sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan menjadi bagian utama dalam transaksi, yang menekankan pentingnya transparansi agar terhindar dari risiko hukum seperti sengketa atau pembatalan perjanjian. Namun, dalam praktik saat ini, banyak kasus di mana sertifikat rumah digunakan sebagai jaminan di bank tanpa memberi tahu pembeli. Hal ini menimbulkan tanggung jawab hukum bagi penjual, karena melanggar prinsip itikad baik (good faith) dan transparansi dalam perjanjian (Syahfitri dan Wandu, 2021).

Sertifikat rumah atau tanah dianggap sebagai barang yang dapat digunakan sebagai agunan, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Balqis *et al.*, 2022). Undang-Undang ini menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak untuk menjamin pemenuhan utang dengan menggunakan tanah dan benda terkait sebagai agunan, serta harus didaftarkan di kantor pertanahan. Jika seorang penjual meminjamkan sertifikat rumah kepada bank tanpa memberi tahu pembeli, maka hal tersebut melanggar Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang, karena pemberian hak tanggungan harus terbuka dan tercatat dalam buku tanah. Akibatnya, pembeli yang tidak mengetahui hal ini bisa mengalami kerugian, seperti perjanjian jual beli dibatalkan atau terkena beban yang tidak diperkirakan. Oleh karena itu, penjual bisa dimintai pertanggungjawaban hukum melalui gugatan perdata berdasarkan prinsip wanprestasi atau penipuan, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Indonesia.

Beberapa penelitian akademik telah membahas dampak hukum dari hak tanggungan dalam urusan beli jual properti. Pertama, artikel oleh Zike Martha dan Rizki Fadillah (2020) dalam karya mereka berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut

Undang-Undang No 4 Tahun 1996” menyebutkan bahwa kurangnya transparansi dalam pemberian hak tanggungan bisa menyebabkan pengusaha jual beli bertanggung jawab hukum berdasarkan UU No 4 Tahun 1996, dengan fokus

pada perlindungan pembeli yang dianggap sebagai pihak yang lebih lemah. Kedua, penelitian oleh Adjeng Widya Nursanti dan Lia Fadjriani (2021) dalam “Analisis Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan dan Implikasi Hukum atas Hak Tanah sebagai Objek Jaminan Perbankan (Studi Penelitian di PT. BPR Indobaru Finansia Batam)” menegaskan bahwa cara pemberian hak tanggungan yang tidak jelas kepada pihak terkait melanggar prinsip baik dalam bertransaksi, sehingga pihak yang memberikan jaminan bisa terkena sanksi hukum perdata jika terjadi kesalahan atau penipuan. Ketiga, artikel oleh Jennis Kristina (2022) dalam “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan” mengkritik kelemahan dalam aturan yang memungkinkan hak tanggungan dimanipulasi dalam transaksi jual beli properti, serta mengusulkan perlunya edukasi hukum agar semua pihak memahami risiko dan tanggung jawab hukum yang mungkin muncul. Penelitian-penelitian ini memberikan pemahaman edukatif tentang bagaimana literatur hukum mendukung analisis terkait masalah tersebut.

Judul "Pertanggungjawaban Hukum Penjual atas Perjanjian Jual Beli Rumah yang Sertifikatnya Dijamin di Bank Tanpa Pemberitahuan kepada Pembeli menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan" dipilih karena relevansi dengan isu yang terjadi di bidang hukum properti Indonesia (Andias, 2024). Kasus penjaminan sertifikat tanpa pemberitahuan kepada pembeli sering terjadi dan menyebabkan permasalahan hukum yang rumit. Alasan utama pemilihan judul ini adalah untuk mengisi celah dalam kajian akademik tentang tanggung jawab penjual berdasarkan UU tersebut, yang belum banyak dibahas secara mendalam dalam konteks pembelian rumah. Selain itu, judul ini bertujuan memberikan informasi yang bermanfaat bagi mahasiswa hukum, profesional, dan masyarakat umum mengenai pentingnya transparansi dalam bertransaksi properti, sehingga mencegah risiko hukum dan berkontribusi dalam perkembangan hukum tanah di Indonesia (Harefa *et al.*, 2022).

Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian hukum yang secara mendalam mengkaji tanggung jawab penjual dalam memastikan prinsip transparansi dan itikad baik pada proses jual beli rumah, khususnya terkait praktik penjaminan sertifikat hak milik tanpa pemberitahuan kepada pembeli, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menekankan kewajiban niat baik dalam setiap perjanjian. Penelitian ini akan menganalisis implikasi hukum dari kasus-kasus seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 751 PK/Pdt/2019, di mana pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengalami kerugian akibat sertifikat yang dijamin kepada pihak ketiga seperti bank, sehingga menghambat proses pengurusan Akta Jual Beli (AJB) dan berpotensi menimbulkan pelelangan. Dengan fokus pada batas tanggung jawab penjual, kewajiban pendaftaran hak tanggungan, serta perlindungan hukum bagi pemegang PPJB, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis berupa rekomendasi untuk memperkuat mekanisme pengawasan dan penegakan hukum dalam transaksi properti, guna mencegah pelanggaran asas keterbukaan yang dapat berujung pada wanprestasi atau kerugian nyata bagi pembeli, serta mendukung pembaruan regulasi yang lebih efektif dalam melindungi kepentingan konsumen di sektor perumahan.

B. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode ini digunakan untuk menganalisis peraturan hukum yang berhubungan dengan perjanjian jual beli rumah serta pembatasan hak tanggungan, terutama dalam hal tanggung jawab hukum yang harus dipertanggungjawabkan oleh penjual kepada pembeli (Dalimunthe, 2024).

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan mencakup tiga bagian. Pertama, pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan menganalisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kedua, pendekatan konseptual berupa pemahaman terhadap prinsip itikad baik dan perlindungan hukum.¹² Ketiga, pendekatan kasus berupa studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 751 PK/Pdt/2019.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Tuntutan Hukum terhadap Penjual yang Menjaminkan Sertifikat Rumah Tanpa Memberi Tahu Pembeli, Ditinjau dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata (Prinsip Itikad Baik)

Dalam hukum perjanjian Indonesia, Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menegaskan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik (good faith).” Penerapan asas ini berarti setiap pihak dalam perjanjian, termasuk dalam jual beli rumah atau tanah, harus bersikap jujur, transparan, dan tidak menyembunyikan fakta yang berpengaruh terhadap hak dan kewajiban para pihak. Itikad baik mencakup kewajiban untuk memastikan bahwa objek yang diperjanjikan tidak mempunyai cacat hukum tersembunyi yang merugikan pihak lain (Sinilele, 2020).

Secara doktrinal, itikad baik mengatur bahwa ketika seorang penjual menjaminkan sertifikat rumah kepada bank tanpa memberitahukan pembeli, hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran asas itikad baik karena pembeli diposisikan dalam keadaan tanpa informasi material yang dapat memengaruhi keputusan membeli.

Menurut penjelasan hukum yang ada dalam praktik akademik, pembeli yang beritikad baik berarti membeli tanpa mengetahui cacat atau hambatan pada barang yang dibeli; jika ternyata terdapat hambatan seperti hak tanggungan, maka penjual dapat dimintai pertanggungjawaban hukum (Khalid, 2023).

Bentuk tuntutan hukum yang dapat diajukan oleh pembeli adalah:

1. Gugatan Wanprestasi

Tuntutan hukum yang bisa diajukan pembeli ketika penjual tidak memenuhi janji (wanprestasi) adalah bagian dari perlindungan hak dalam hukum perjanjian. Menurut peraturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, wanprestasi terjadi ketika pihak yang berhutang (debitur) tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam perjanjian, baik dalam bentuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu, seperti dijelaskan dalam Pasal 1234 KUHPdata. Karena melanggar perjanjian, pembeli (kreditur) bisa meminta penjual memenuhi tugasnya jika masih bisa dilakukan, atau meminta pemenuhan tugas serta ganti rugi jika kerugian terjadi, sesuai dengan Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUHPdata. Jika memenuhi tugas tidak lagi relevan dan tujuan utama perjanjian

gagal, pembeli bisa mengajukan tuntutan ganti rugi untuk mengembalikan kerugian. Jika wanprestasi sangat signifikan hingga tujuan perjanjian hilang, pembeli bisa juga meminta pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa ganti rugi, seperti diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Berbagai tuntutan ini menunjukkan bahwa, selain mengembalikan kerugian, hukum juga menjaga prinsip janji harus dipenuhi, kepastian hukum, dan keseimbangan kepentingan antara kedua belah pihak.

Penjual bisa digugat jika tidak menyerahkan sertifikat yang bebas dari beban seperti yang disepakati.

Jika sertifikat ternyata memiliki hak tanggungan tanpa pemberitahuan, ini berarti penjual tidak memenuhi kesepakatan jual beli dan melakukan wanprestasi. Dalam kasus sengketa, jika wanprestasi terbukti dan menyebabkan kerugian, pembeli berhak menuntut ganti rugi dari penjual.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjadi dasar hukum dalam mengajukan gugatan. Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain, wajib ditanggung oleh pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Sementara itu, Pasal 1367 KUH Perdata berbunyi bahwa majikan serta pihak yang memperkenankan orang lain untuk mewakili kepentingannya, bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul akibat tindakan pegawai atau bawahan dalam menjalankan tugas yang dipercayakan. Istilah ‘perbuatan melawan hukum’ merupakan terjemahan dari kata Belanda ‘onrechtmatige daad’, yang dalam bahasa Inggris disebut ‘tort’. Beberapa ahli menggunakan istilah ‘melanggar’, sedangkan sebagian lainnya lebih memilih ‘melawan’ dalam menerjemahkan istilah tersebut. Wirjono Projodikoro menerjemahkan istilah tersebut sebagai ‘perbuatan melanggar hukum’, sedangkan M.A. Moegni Djojodordjo, Mariam Darus Badruzaman, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, I.S. Adiwimarta, dan Setiawan menggunakan istilah ‘perbuatan melawan hukum’ (Alfianto *et al.*, 2024).

Tindakan menyembunyikan fakta bahwa sertifikat telah dijaminkan kepada bank dapat juga dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila bertentangan dengan asas umum itikad baik dan menimbulkan kerugian bagi pembeli. Hukum perdata Indonesia memberikan ruang bagi penggugat (pembeli) untuk menuntut bukan hanya ganti rugi tetapi juga pemulihan terhadap kondisi semula jika memungkinkan. Injurity

3. Pembatalan Perjanjian

Sebuah tindakan hukum dianggap tidak sah, apabila tindakan hukum itu tidak menghasilkan efek hukum yang diharapkan. Terkadang, dampak dari suatu tindakan hukum mungkin tidak sepenuhnya tidak berlaku, akibat adanya situasi yang tidak bisa dihindari. Contohnya, jika sebuah pernikahan dibatalkan tetapi sudah lahir anak-anak dari pernikahan tersebut atau prestasi yang dihasilkan dari suatu perjanjian yang sudah dibatalkan tidak dapat dikembalikan seperti semula. Kebatalan suatu kontrak yang disebabkan oleh ketidakmampuan atau cacat kehendak berlaku surut (Pasal 1451 dan Pasal 1452). Secara umum, kebatalan

mengakibatkan bahwa hubungan hukum antara pihak-pihak harus dikembalikan seperti keadaan sebelum perjanjian tersebut dibuat (Safari dan Taun, 2020).

Dalam beberapa putusan pengadilan, apabila pembeli terbukti beritikad baik dan objektif tertipu karena informasi yang disembunyikan penjual, pengadilan dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut demi melindungi pihak yang dirugikan. Hal ini sejalan dengan putusan yurisprudensi yang menekankan bahwa pembeli beritikad baik layak diproteksi hukum jika prosedur jual beli dilakukan sesuai hukum tetapi ada cacat hukum tersembunyi (Velentina, 2025).

Dengan demikian, dalam perspektif itikad baik, penjual yang menjamin sertifikat tanpa disclosure kepada pembeli dapat dianggap telah melanggar asas transparansi dan kesetaraan informasi dalam kontrak, sehingga pembeli memiliki hak untuk menuntut kompensasi, pembatalan, maupun pemulihan hak berdasarkan wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum. Pembuktian itikad tidak baik akan semakin kuat jika pembeli dapat menunjukkan bahwa ia tidak mengetahui dan tidak sepatutnya mengetahui beban hak tanggungan tersebut ketika menandatangani perjanjian

2. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli untuk Mencegah Penyalahgunaan Sertifikat sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Pembeli

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli rumah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta rasa aman atas objek yang dibeli, sehingga pembeli tidak dirugikan akibat tindakan hukum pihak lain terhadap objek tersebut. Dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mensyaratkan bahwa pembebanan hak tanggungan harus dilakukan secara terbuka dan dicatat di Kantor Pertanahan, sehingga keberadaan hak tanggungan dapat diketahui publik dan tidak tersembunyi dari pembeli atau pihak lain yang berkepentingan.

Bentuk proteksi pertama bersifat preventif, yang diberikan sebelum sengketa muncul. Proteksi ini dapat diwujudkan melalui pemeriksaan status sertifikat di Kantor

Pertanahan (legal due diligence sertifikat), keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris dalam penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta pencantuman klausul yang menjamin bahwa objek yang diperjanjikan bebas dari sengketa atau beban jaminan. Langkah-langkah ini penting sebagai upaya pencegahan agar pembeli tidak menjadi korban penyalahgunaan sertifikat oleh penjual yang tidak beritikad baik.

Selain perlindungan preventif, sistem hukum Indonesia juga menyediakan pengayoman represif jika pelanggaran telah terjadi. Pembeli yang dirugikan dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan perdata di pengadilan untuk meminta pembatalan perjanjian dan tuntutan ganti rugi berdasarkan aturan hukum perikatan yang berlaku. Dalam praktik yurisprudensi, Mahkamah Agung menunjukkan adanya kecenderungan memberikan perlindungan yang kuat kepada pembeli yang beritikad baik, walaupun transaksi jual beli belum mencapai tahap Akta Jual Beli (AJB) formal di hadapan PPAT.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa ;

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli rumah merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian hukum serta menjamin keamanan penguasaan objek yang diperjanjikan. Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan prinsip keterbukaan (publisitas), sehingga setiap pembebanan jaminan atas tanah dan bangunan dapat diketahui oleh pihak yang berkepentingan dan mencegah timbulnya kerugian bagi pembeli.
2. Sistem hukum memberikan perlindungan kepada pembeli melalui mekanisme preventif dan represif. Perlindungan preventif berperan sebagai langkah antisipatif untuk mencegah sengketa melalui pemeriksaan status hukum objek dan peran notaris atau PPAT, sedangkan perlindungan represif berfungsi sebagai sarana pemulihan hak melalui upaya litigasi apabila pelanggaran telah terjadi, yang dalam praktik peradilan cenderung memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada pembeli yang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus., *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Subekti., *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Arjaya, I Made, Ni Komang Mahyuni Gita Paramita, dan I Made Suwitra. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." *Jurnal Tuturan*, Vol. 9 No. 1, 2020.
- Fauzansyah, T., A. Yahya, dan I. Jauhari. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui PPJB." *Jurnal IUS*, Vol. 8 No. 3, 2020.
- Askar, Askar. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Hak Atas Tanah." *Jurnal Legalitas*, Vol. 5 No. 2, 2019.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.