

Perspektif Positivisme Hukum terhadap Kelalaian Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Gwen Stephanie Wibowo¹, Angeline Christin Kumala Dewi², Imelda Martinelli³

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara

gwen.205250003@stu.untar.ac.id,¹ angeline.205250028@stu.untar.ac.id,² imeldam@fh.untar.ac.id³

ABSTRACT

This article analyzes the legal standing of a good-faith purchaser in a land and building transaction marked by procedural negligence and the seller's bad faith in encumbering the property with a mortgage right (Hak Tanggungan) in favor of a third party. Drawing on Supreme Court Decision Number 1555 K/Pdt/2026, this normative legal study examines the tension between land law formalism and substantive justice. Relying on the contract theories of Subekti and J. Satrio, it draws a firm distinction between obligatory agreements and the transfer of proprietary rights (levering). The findings show that, at the level of Das Sollen, a buyer who has paid a down payment and taken physical possession of the object deserves protection under Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code and Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016. At the level of Das Sein, however, the absence of a registered transfer before a Land Deed Official (PPAT) meant that leveraging never took place, so the proprietary right remained with the seller, who then abused that right (misbruik van recht). The judicial reasoning that rejected the buyer's claim is consistent with legal positivism, since it preserves legal certainty in land registration and protects the lawful secured creditor. Protection for the negligent buyer is more appropriately pursued through a breach of contract claim under Articles 1238, 1243, and 1267 of the Civil Code.

Keywords: *Good-faith purchaser; Levering; Mortgage right; Legal positivism; Abuse of right.*

ABSTRAK

Artikel ini menganalisis kedudukan hukum pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dihadapkan pada kelalaian prosedural serta itikad tidak baik penjual yang membebankan Hak Tanggungan kepada pihak ketiga. Dengan bertumpu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1555 K/Pdt/2026, penelitian hukum normatif ini menguji dialektika antara formalisme hukum pertanahan dan keadilan substantif. Melalui teori perjanjian Subekti dan J. Satrio, penelitian ini membedakan secara tegas perikatan obligatoir dari penyerahan hak kebendaan (levering). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam tataran Das Sollen, pembeli yang telah membayar uang muka dan menguasai fisik objek patut mendapat perlindungan berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPertdata dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Namun, dalam tataran Das Sein, tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebabkan levering tidak terjadi, sehingga hak kebendaan tetap berada pada penjual yang

kemudian menyalahgunakan haknya (*misbruik van recht*). Pertimbangan hakim yang menolak gugatan pembeli sejalan dengan positivisme hukum karena menjaga kepastian hukum pendaftaran tanah dan melindungi kreditor pemegang jaminan yang sah. Perlindungan bagi pembeli yang lalai lebih tepat ditempuh melalui gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238, 1243, dan 1267 KUHPerdata.

Kata kunci: Pembeli beritikad baik; Levering; Hak Tanggungan; Positivisme hukum; Penyalahgunaan hak.

PENDAHULUAN

Tanah dan bangunan memiliki nilai strategis yang sangat tinggi dalam masyarakat modern, baik sebagai tempat tinggal, sarana produksi, maupun instrumen investasi. Akibatnya, transaksi atas objek tersebut kerap memunculkan persoalan hukum yang kompleks, terutama ketika mekanisme administrasi formal tidak berjalan seiring dengan praktik transaksi informal yang masih mengakar di masyarakat. Dalam hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah menjadi pilar utama untuk menjamin perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan (Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, 2020, hlm. 222). Namun, kesadaran masyarakat untuk menuntaskan prosedur administrasi pertanahan, seperti pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN), masih kerap terabaikan. Kelalaian ini menyebabkan hak keperdataan pembeli menjadi sangat rentan terhadap tindakan sepihak dari penjual.

Di sisi lain, perkembangan sistem perbankan dan lembaga pembiayaan menuntut kepastian hukum yang kokoh bagi kreditor yang menerima hak jaminan atas tanah. Benturan kepentingan antara pembeli yang telah menguasai fisik objek berdasarkan kesepakatan awal dan kreditor pemegang jaminan yang sah menjadi isu sentral dalam praktik peradilan perdata di Indonesia. Dalam kerangka hukum perdata, transaksi jual beli tanah tidak sekadar melibatkan kesepakatan para pihak, melainkan meliputi dua tahap terpisah yang harus dipahami secara komprehensif: perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban personal, serta perbuatan hukum kebendaan (*levering*) yang memindahkan hak milik secara sah kepada pembeli (Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Bisnis, 2026). Perjanjian jual beli semata-mata memberikan hak tagih (*vorderingsrecht*) kepada pembeli untuk menuntut penyerahan benda, sedangkan peralihan hak kebendaan (*zakelijk recht*) mutlak membutuhkan mekanisme yuridis formal yang ditetapkan oleh undang-undang (Satrio, 1992, hlm. 36-37).

Permasalahan hukum yang mendasar timbul ketika terdapat jarak yang lebar antara idealita hukum (*Das Sollen*) dan realitas fakta (*Das Sein*). Dalam tataran *Das Sollen*, Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengharuskan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016

memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Apabila penjual cidera janji, pembeli berhak mengajukan tuntutan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238, 1243, dan 1267 KUHPerdata. Namun, dalam tataran Das Sein, fakta perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1555 K/Pdt/2026 memperlihatkan kontradiksi yang tajam. Penggugat dan Tergugat I bersepakat melakukan jual beli rumah seharga Rp245.000.000,00 dengan pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 berdasarkan kuitansi bertanggal 5 Februari 2007, dan Penggugat telah menguasai serta menempati rumah tersebut. Akan tetapi, Penggugat melalaikan kewajiban prosedural untuk melunasi sisa pembayaran dan tidak segera menuntaskan pembuatan AJB di hadapan PPAT. Tergugat I yang beritikad tidak baik mengambil keuntungan dari kelalaian ini dan melakukan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) dengan membebankan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik objek sengketa kepada PT Bank Panin Tbk tanpa sepengetahuan Penggugat.

Sikap majelis hakim dari tingkat pertama hingga kasasi menunjukkan konsistensi pendekatan positivisme hukum. Hakim menilai bahwa meskipun Penggugat beritikad baik secara subjektif dalam menguasai fisik objek, Penggugat tergolong pembeli yang kurang berhati-hati (*negligent buyer*) karena transaksi tidak dilunasi dan tidak diproses melalui PPAT. Karena penyerahan hak kebendaan (*levering*) belum terjadi, hak milik yang sah secara formal masih melekat pada Tergugat I, sehingga pembebanan Hak Tanggungan kepada PT Bank Panin Tbk dinyatakan sah dan mengikat demi melindungi kepastian hukum serta kepentingan kreditor pemegang jaminan. Kondisi tersebut memperlihatkan hubungan hukum berlapis yang perlu diurai secara cermat, di mana positivisme hukum menuntut pemenuhan formalitas pertanahan untuk sahnya peralihan hak kebendaan, sementara kelalaian pembeli berakibat fatal berupa hilangnya perlindungan status kebendaan atas tanah yang dibelinya (Fathoni, 2022, hlm. 191).

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini mengkaji dua permasalahan utama. Pertama, bagaimana kualifikasi kelalaian pembeli dalam proses jual beli tanah berdasarkan kriteria pembeli beritikad baik dalam perspektif positivisme hukum? Kedua, bagaimana pertimbangan dan sikap hakim dalam menyelesaikan sengketa antara Penggugat dan Tergugat terkait objek rumah yang dijadikan Hak Tanggungan? Sejalan dengan kedua permasalahan tersebut, kajian ini bertujuan menganalisis batasan itikad baik, penyalahgunaan hak oleh penjual, dampak belum terjadinya *levering*, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam perspektif hukum perdata Indonesia.

KAJIAN LITERATUR

Teori Positivisme Hukum

Positivisme hukum, yang dipelopori oleh pemikir besar seperti John Austin dan Hans Kelsen, menekankan pemisahan yang tegas dan mutlak antara hukum sebagaimana adanya (*law as it is / das sein*) dan hukum sebagaimana seharusnya (*law as it ought to be / das sollen*). Menurut aliran ini, validitas suatu norma hukum tidak ditentukan oleh kandungan moral, etika, atau nilai keadilannya, melainkan semata-mata oleh proses pembentukannya yang sah secara prosedural. Kelsen dalam *Pure Theory of Law* menegaskan bahwa suatu aturan hukum menjadi valid karena

diturunkan dari norma yang lebih tinggi secara hierarkis, yang pada puncaknya bersandar pada norma dasar (*grundnorm*) (Kelsen, 1967). Dalam pandangan positivistik, hukum dipandang sebagai sistem yang tertutup, logis, dan mandiri, di mana hakim idealnya bertindak sebagai "corong undang-undang" (*la bouche de la loi*) yang menerapkan aturan secara mekanis tanpa terpengaruh oleh pertimbangan sosiologis atau keadilan substantif di luar teks peraturan.

Manifestasi dari pemikiran Kelsen ini melahirkan prinsip kepastian hukum (*rechtssicherheit*) sebagai nilai tertinggi yang harus dijaga oleh sistem hukum positif. Kepastian hukum menghendaki agar aturan main dalam masyarakat dirumuskan secara jelas, tertulis, dan dapat diprediksi konsekuensinya. Dalam konteks ini, positivisme hukum mengutamakan kepastian formal di atas keadilan material. Jika suatu tindakan telah memenuhi syarat formal yang ditetapkan oleh undang-undang, maka tindakan tersebut sah dan dilindungi oleh negara, terlepas dari apakah tindakan tersebut secara moral dirasakan adil atau tidak oleh masyarakat. Pendekatan ini sangat relevan dalam sistem hukum modern yang kompleks, di mana kepastian hukum diperlukan untuk menjaga ketertiban, stabilitas ekonomi, dan perlindungan terhadap hak-hak yang telah terdaftar secara resmi.

Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, positivisme hukum termanifestasi secara nyata melalui prinsip kepastian hukum yang dijunjung tinggi dalam sistem pendaftaran tanah yang bersifat formal dan tertulis. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya mengharuskan bahwa hak kebendaan atas tanah hanya dapat beralih atau dibebani melalui mekanisme yang diakui secara eksplisit oleh undang-undang, yaitu melalui pembuatan akta otentik dan pendaftaran di kantor pertanahan. Sistem ini secara sadar mengesampingkan pertimbangan keadilan substantif yang mungkin timbul dari penguasaan fisik semata atau kesepakatan informal di bawah tangan. Bagi positivisme hukum pertanahan, selama formalitas pendaftaran belum dipenuhi, maka secara yuridis peralihan hak belum terjadi, sehingga negara hanya dapat melindungi pihak yang namanya tercatat secara sah dalam buku tanah dan sertipikat.

Teori Perjanjian dan Peralihan Hak (Levering)

Dalam hukum perdata Indonesia, jual beli diatur sebagai perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut lahir dan mengikat secara hukum sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Namun, Subekti (2005, hlm. 1) menegaskan bahwa kesepakatan awal ini pada hakikatnya hanya bersifat obligatoir, artinya perjanjian tersebut hanya melahirkan hak dan kewajiban personal (perorangan) antarpihak yang terikat. Perjanjian jual beli semata-mata memberikan hak tagih (*vorderingsrecht*) kepada pembeli untuk menuntut agar penjual menyerahkan benda yang dijual, serta kewajiban bagi penjual untuk menyerahkannya. Pada tahap ini, pembeli belum memiliki hak kebendaan (*zakelijk recht*) atas objek yang diperjualbelikan, melainkan hanya memiliki hak perorangan (*persoonlijk recht*) yang hanya dapat dipertahankan terhadap pihak penjual, bukan terhadap pihak ketiga.

Untuk mengubah hak perorangan tersebut menjadi hak kebendaan yang absolut, diperlukan tindakan hukum lanjutan yang dikenal dengan istilah penyerahan atau *levering*. J. Satrio (1992) menjelaskan bahwa *levering* untuk benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, tidak dapat dilakukan sekadar dengan penyerahan fisik atau pembayaran harga, melainkan harus dilakukan melalui pembuatan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Melalui mekanisme *levering* yang sah inilah hak milik (*zakelijk recht*) secara resmi berpindah dari penjual kepada pembeli. Hak kebendaan yang lahir dari *levering* ini bersifat mutlak dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun (*erga omnes*), sehingga memberikan perlindungan hukum yang jauh lebih kuat dibandingkan sekadar hak tagih yang lahir dari perjanjian konsensual.

Kesenjangan antara tahap perjanjian obligatoir dan tahap *levering* inilah yang sering menjadi akar permasalahan dalam sengketa pertanahan di Indonesia. Banyak pembeli yang beranggapan bahwa pembayaran uang muka (*down payment*) atau bahkan pelunasan harga, disertai dengan penguasaan fisik objek, telah membuat mereka menjadi pemilik sah. Padahal, dalam konstruksi hukum perdata, selama akta jual beli (AJB) belum dibuat di hadapan PPAT dan peralihan hak belum didaftarkan, *levering* secara yuridis belum terjadi. Akibatnya, pembeli yang lalai menempuh prosedur formal ini hanya berstatus sebagai kreditur yang memiliki hak untuk menuntut wanprestasi, namun tidak memiliki hak kebendaan untuk membatalkan pembebanan hak jaminan (Hak Tanggungan) yang dilakukan oleh penjual kepada pihak ketiga.

Pembeli Beritikad Baik dan *Misbruik van Recht*

Konsep itikad baik (*te goeder trouw*) dalam hukum perdata memiliki dua dimensi yang saling melengkapi, yaitu dimensi subjektif dan dimensi objektif. Dimensi subjektif merujuk pada keyakinan tulus pembeli bahwa penjual adalah pemilik sah dan tidak ada niat untuk merugikan pihak lain, yang sering kali dibuktikan dengan fakta pembayaran harga dan penguasaan fisik objek. Sementara itu, dimensi objektif merujuk pada standar kehati-hatian (*due diligence*) yang wajar dan patut dilakukan oleh seorang pembeli dalam transaksi pertanahan. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak lagi hanya didasarkan pada ketidaktahuan atau niat tulus semata, melainkan juga pada pemenuhan standar kehati-hatian prosedural untuk memastikan keabsahan transaksi dan status objek yang dibeli.

Dalam yurisprudensi di Indonesia, standar perlindungan bagi pembeli beritikad baik telah dirumuskan secara ketat melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. SEMA ini menegaskan bahwa seseorang dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik yang berhak atas perlindungan hukum mutlak apabila ia telah melakukan pemeriksaan yang teliti terhadap objek yang dibeli, termasuk mengecek status sertifikat di Kantor Pertanahan dan memastikan tidak ada sengketa atau beban jaminan. Jika seorang pembeli lalai, misalnya dengan membiarkan sertifikat tetap atas nama penjual selama bertahun-tahun tanpa segera memproses balik nama melalui PPAT, maka ia kehilangan kualifikasi sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi secara absolut. Kelalaian prosedural ini menempatkan pembeli pada posisi yang rentan

dan menggugurkan haknya untuk menuntut pembatalan hak pihak ketiga yang telah terdaftar secara sah.

Di sisi lain, tindakan penjual yang memanfaatkan kelalaian pembeli untuk keuntungan pribadi masuk ke dalam wilayah doktrin *misbruik van recht* atau penyalahgunaan hak. Doktrin ini melarang pemegang hak untuk menggunakan haknya secara sewenang-wenang dengan maksud semata-mata untuk merugikan pihak lain atau menyimpang dari tujuan pemberian hak tersebut. Dalam konteks transaksi jual beli tanah, penjual yang telah menerima pembayaran dan menyerahkan penguasaan fisik, namun secara diam-diam menggunakan sertifikat yang masih atas namanya untuk membebankan Hak Tanggungan kepada bank, dapat dikualifikasi melakukan *misbruik van recht*. Meskipun secara formal penjual masih tercatat sebagai pemilik dalam daftar tanah, tindakannya mencederai prinsip itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata) dan merupakan bentuk penyalahgunaan hak formalnya untuk merugikan hak perorangan (*persoonlijk recht*) yang telah dimiliki oleh pembeli.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*) yang mengkaji hukum sebagai norma tertulis (*law in books*) melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, doktrin, dan konsep hukum yang relevan (Ibrahim, 2015). Pendekatan yang digunakan meliputi: (1) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah struktur hukum jual beli dan peralihan hak atas tanah dalam KUHPerdata, UUPA, dan UU Hak Tanggungan; (2) Pendekatan kasus (*case approach*) untuk membandingkan dan menganalisis pertimbangan hakim pada tingkat pertama, banding, dan kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1555 K/Pdt/2026; dan (3) Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menguji ketegangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif melalui lensa teori positivisme hukum dan teori perjanjian.

Bahan hukum primer terdiri atas KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, SEMA Nomor 4 Tahun 2016, serta putusan pengadilan terkait. Bahan hukum sekunder berupa buku teks, jurnal ilmiah, dan literatur mengenai hukum perjanjian, hukum agraria, dan positivisme hukum. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pola pikir deduktif, yaitu mempertemukan norma umum dan doktrin hukum dengan fakta spesifik yang telah dipertimbangkan dalam putusan, untuk kemudian ditarik kesimpulan yang preskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kualifikasi Kelalaian Pembeli sebagai Pembeli Beritikad Baik dalam Perspektif Positivisme Hukum

Dalam kerangka hukum perdata Indonesia yang bersumber dari KUHPdata, khususnya Pasal 1457 dan Pasal 1458, perjanjian jual beli pada hakikatnya berkarakteristik sebagai perikatan obligatoir (Sari & Ndruru, 2026, hlm. 50). Subekti (2005) menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati. Prinsip konsensualisme memang menyederhanakan proses penyusunan kesepakatan, tetapi sifatnya tidak absolut. Beberapa bentuk kontrak tetap menuntut persyaratan formal tambahan, seperti keharusan akta notaris dalam hibah benda tidak bergerak, yang menunjukkan bahwa pelaksanaan asas ini perlu diselaraskan dengan sifat barang yang diperjanjikan. Berdasarkan asas konsensualisme dalam Pasal 1458 KUHPdata, perjanjian jual beli dianggap telah lahir dan mengikat para pihak seketika setelah tercapai kesepakatan mengenai barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar lunas.

Namun demikian, konsep jual beli menurut Subekti menunjukkan bahwa perikatan obligatoir ini tidak secara otomatis memindahkan hak milik (*zakelijk recht*) atas objek yang diperjualbelikan (Ilyas & Sodikin, 2026, hlm. 1048). Perjanjian jual beli semata-mata melahirkan hak perorangan atau hak tagih (*vorderingsrecht*) bagi pembeli untuk menuntut penyerahan barang, sekaligus kewajiban perorangan bagi penjual untuk melakukan penyerahan tersebut. Hak milik atas benda baru berpindah apabila dilakukan tindakan hukum lanjutan berupa penyerahan (*levering*) yang memenuhi syarat yuridis menurut undang-undang (Subekti, 2013, hlm. 61). Dalam sengketa a quo, pembayaran uang muka (*down payment/DP*) sebesar Rp100.000.000,00 dari total harga Rp245.000.000,00 berdasarkan kuitansi bertanggal 5 Februari 2007 memiliki makna yuridis penting dalam hukum perikatan. DP berfungsi sebagai tanda jadi dan penguat ikatan konsensual antara Penggugat dan Tergugat I. Sifat mengikat DP mengunci kesepakatan para pihak, sehingga penjual tidak berhak secara sepihak mengalihkan objek kepada pihak lain tanpa alasan yang sah menurut hukum (Pasal 1464 KUHPdata).

Akan tetapi, dalam kaitannya dengan hukum jaminan dan peralihan hak kebendaan, pembayaran DP tidak serta-merta mengubah perikatan perorangan menjadi hak kebendaan. DP bukan bentuk penyerahan hak milik (*levering*) dan tidak dapat menggantikan formalitas akta autentik (Pasal 616 KUHPdata). Tidak adanya pelunasan sisa pembayaran dan tidak dipenuhinya prosedur pendaftaran menyebabkan ikatan hukum tersebut tetap berada dalam lingkup perikatan perorangan, yang tidak mengikat secara langsung hak kebendaan yang telah dijamin kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan. Kerangka hukum pertanahan nasional yang berbasis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengadopsi asas hukum adat yang telah disesuaikan, yaitu asas terang dan tunai. Asas terang menghendaki peralihan hak atas tanah dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT, sedangkan asas tunai berarti pemindahan hak dan pembayaran terjadi secara bersamaan pada saat pembuatan akta.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pembuatan AJB di hadapan

PPAT merupakan syarat mutlak untuk memulai proses penyerahan (levering) hak kebendaan melalui pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Dalam perkara ini, Penggugat terbukti tidak melakukan levering yang sah. Karena AJB tidak pernah dibuat dan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) tidak pernah didaftarkan, secara yuridis formal hak kebendaan (zakelijk recht) atas tanah dan bangunan tersebut tidak pernah berpindah kepada Penggugat dan tetap berada sepenuhnya pada Tergugat I.

Dalam praktik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahir sebagai solusi praktis di tengah rumitnya birokrasi pertanahan di Indonesia. Instrumen ini mewadahi kesepakatan awal para pihak ketika syarat legalitas, kelengkapan berkas, dan aspek teknis belum tuntas. Pembeli kerap menganggap pelunasan dana dan penguasaan fisik tanah melalui PPJB sudah memberikan legalitas mutlak, padahal konstruksi hukum perdata Indonesia membatasi kekuatan dokumen ini pada lingkup obligatoir (persoonlijk recht). Artinya, PPJB hanya melahirkan hak dan kewajiban antarpihak tanpa daya memindahkan kepemilikan kebendaan (zakelijk recht). Peralihan hak atas tanah yang sah secara yuridis baru terwujud ketika para pihak menandatangani AJB di hadapan PPAT dan mendaftarkannya di BPN, sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Analisis sengketa ini memperlihatkan kesenjangan nyata antara idealita hukum (Das Sollen) dan kenyataan fakta (Das Sein). Pada tataran Das Sollen, pelaksanaan kesepakatan jual beli harus dilandasi itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata) dan perlindungan diberikan kepada pembeli beritikad baik berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Pada tataran Das Sein, fakta dalam Putusan MA Nomor 1555 K/Pdt/2026 menunjukkan bahwa Penggugat memang telah menguasai dan menempati rumah secara fisik. Namun, Penggugat lalai melunasi sisa pembayaran dan tidak segera memproses pembuatan AJB di PPAT. Kesenjangan antara penguasaan fisik secara riil dan tidak terpenuhinya pendaftaran administrasi pertanahan membuat posisi Penggugat rentan di hadapan hukum pertanahan.

Kriteria pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum telah dirumuskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Penilaian itikad baik tidak hanya diukur secara subjektif berdasarkan niat tulus atau fakta telah dibayarnya uang muka dan dikuasainya fisik objek, tetapi juga secara objektif melalui standar kehati-hatian (due diligence) yang wajar dilakukan oleh seorang pembeli. Penggugat dinilai kurang berhati-hati (negligent buyer) sehingga tidak memenuhi kualifikasi sebagai pembeli beritikad baik. Selama bertahun-tahun Penggugat membiarkan Sertipikat Hak Milik tetap terdaftar atas nama Tergugat I tanpa melunasi sisa pembayaran, tanpa meminta pencatatan pemblokiran di Kantor Pertanahan, dan tanpa memproses pembuatan AJB di hadapan PPAT. Kelalaian prosedural ini menggugurkan kualifikasi Penggugat untuk memperoleh perlindungan kebendaan yang mutlak menurut parameter SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

Dengan demikian, dalam perspektif positivisme hukum, kelalaian pembeli terqualifikasi ketika pembeli tidak segera melunasi sisa pembayaran serta melalaikan pengurusan AJB di hadapan PPAT. Meskipun pembeli beritikad baik secara subjektif melalui pembayaran uang muka dan penguasaan fisik objek, kelalaian prosedural ini menghalangi peralihan hak kebendaan

(zakelijk recht) dan menggugurkan hak atas perlindungan hukum mutlak. Konsekuensinya, perlindungan hak pembeli beralih ke ranah perikatan personal melalui pemulihan wanprestasi.

Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Objek Jual Beli yang Dibebani Hak Tanggungan

Secara formal dalam sistem pendaftaran tanah, hak penjual (Tergugat I) atas objek tanah masih melekat karena peralihan hak melalui levering belum terjadi. Namun, kewenangan formal tersebut tidak memberi kebebasan mutlak bagi penjual untuk bertindak sewenang-wenang dengan mengabaikan perikatan obligatoir yang telah lahir. Tindakan Tergugat I yang secara diam-diam membebaskan Hak Tanggungan atas SHM kepada PT Bank Panin Tbk setelah menerima uang muka Rp100.000.000,00 dan menyerahkan penguasaan fisik rumah kepada Penggugat merupakan wujud nyata itikad tidak baik. Tindakan ini memenuhi kualifikasi doktrin penyalahgunaan hak (misbruik van recht atau misbruik van bevoegdheid). Tergugat I mengeksploitasi posisinya sebagai nama terdaftar dalam sertifikat untuk memperoleh fasilitas kredit, yang secara sengaja mencederai hak perorangan Penggugat.

Meskipun Tergugat I terbukti menyalahgunakan hak, kedudukan PT Bank Panin Tbk sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan dilindungi secara tegas oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bank Panin bertindak berdasarkan asas publikasi pendaftaran tanah yang mencatat Tergugat I sebagai pemegang hak yang sah. Dalam hukum jaminan, pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan sesuai prosedur undang-undang melahirkan hak kebendaan yang bersifat preferen (*droit de préférence*) dan selalu mengikuti bendanya di tangan siapa pun benda itu berada (*droit de suite*) (Salim, 2016, hlm. 104). Pengadilan wajib melindungi kreditor pemegang jaminan yang sah untuk menjaga stabilitas dan kepastian hukum dalam sistem perbankan nasional (Pangaribuan, Rizki, & Ramadhana, 2025, hlm. 4559).

Analisis terhadap sengketa ini penting untuk menjembatani benturan mendasar antara kepastian hukum formil dan keadilan substantif. Pendekatan positivisme hukum sebagaimana digagas Hans Kelsen dan John Austin relevan dipakai karena sistem hukum pertanahan Indonesia bertumpu pada formalitas pendaftaran tertulis untuk menjamin kepastian (*Rechtssicherheit*) dan perlindungan kreditor. Namun, kepastian formil semata berisiko mencederai keadilan apabila mengabaikan itikad baik dan penguasaan fisik secara nyata oleh pembeli. Dialektika keduanya dapat dijembatani dengan pembagian batas hak yang proporsional: kepastian formil positivistik diprioritaskan untuk menjaga keabsahan hak kebendaan dan jaminan perbankan, sedangkan keadilan substantif bagi pembeli yang dirugikan diakomodasi melalui pertanggungjawaban ganti rugi dalam perikatan perorangan.

Uraian tersebut sejalan dengan sikap dan pertimbangan majelis hakim dari tingkat pertama hingga kasasi yang secara konsisten menerapkan pendekatan positivisme hukum. Majelis hakim memisahkan secara tegas hubungan obligatoir jual beli perorangan (antara pembeli dan penjual) dari hubungan hukum jaminan kebendaan (antara penjual dan kreditor). Gugatan kebendaan pembeli ditolak untuk mempertahankan kepastian hukum pendaftaran tanah berdasarkan UUPA

dan UU Hak Tanggungan serta untuk melindungi hak preferen Bank Panin selaku kreditor pemegang jaminan yang sah. Adapun keadilan bagi pembeli yang dirugikan diwujudkan melalui pengalihan perlindungan ke jalur gugatan ganti rugi atas dasar wanprestasi terhadap penjual.

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik Melalui Jalur Wanprestasi

Mengingat gugatan kebendaan (*zakelijk recht*) tidak dapat dikabulkan karena tidak terpenuhinya syarat *levering*, hukum perdata Indonesia tetap menyediakan mekanisme perlindungan bagi pembeli melalui jalur perikatan perorangan (*persoonlijk recht*). Penggugat berhak mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238, 1243, dan 1267 KUHPerdata. Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan somasi atau surat teguran. Dalam konteks ini, Tergugat I telah cidera janji dengan tidak melanjutkan proses balik nama dan justru membebani objek dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap melalaikan kewajibannya. Kerugian yang dapat dituntut oleh Penggugat meliputi pengembalian uang muka sebesar Rp100.000.000,00, ditambah dengan bunga dan biaya yang telah dikeluarkan akibat kelalaian Tergugat I. Selain itu, Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang berpiutang (Penggugat) untuk menuntut pembatalan perjanjian apabila pihak lainnya tidak memenuhi kewajibannya, yang dapat disertai dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Mekanisme perlindungan melalui wanprestasi ini merupakan manifestasi dari keseimbangan yang ditawarkan oleh sistem hukum perdata. Meskipun positivisme hukum menolak mengakui hak kebendaan pembeli yang lalai, sistem ini tidak membiarkan pembeli tanpa perlindungan sama sekali. Hak tagih untuk menuntut ganti rugi tetap diakui dan dapat dipaksakan melalui putusan pengadilan, sehingga penjual yang beritikad tidak baik tetap harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara finansial, meskipun hak kebendaan atas tanah tersebut telah sah beralih atau dibebani kepada pihak ketiga yang beritikad baik.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik dua kesimpulan utama. Pertama, kualifikasi kelalaian pembeli dalam perspektif positivisme hukum tampak ketika pembeli tidak melunasi sisa pembayaran dan melalaikan pengurusan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Meskipun beritikad baik secara subjektif melalui pembayaran uang muka dan penguasaan fisik objek, kelalaian prosedural tersebut menyebabkan peralihan hak kebendaan (*levering*) tidak terjadi. Akibatnya, pembeli kehilangan kualifikasi sebagai pembeli beritikad baik yang berhak atas perlindungan hukum kebendaan mutlak sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Di sisi lain, tindakan penjual yang membebani Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang

telah dibayar sebagian harganya dan telah diserahkan penguasaan fisiknya merupakan penyalahgunaan hak (misbruik van recht) dan itikad tidak baik yang mencederai perikatan obligatoir antarpihak.

Kedua, kedudukan PT Bank Panin Tbk sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap sah dan dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berdasarkan asas publikasi pendaftaran tanah, sehingga hak preferennya tidak dapat dibatalkan oleh perikatan personal antara pembeli dan penjual. Majelis hakim dari tingkat pertama hingga kasasi secara konsisten menerapkan pendekatan positivisme hukum untuk menjamin kepastian hukum pendaftaran tanah dan sistem perbankan. Perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan dialihkan dari ranah hak kebendaan ke ranah perikatan perorangan melalui gugatan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1238, 1243, dan 1267 KUHPerdata.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, diajukan beberapa saran konstruktif. Pertama, bagi masyarakat yang bertindak sebagai pembeli tanah dan bangunan, sangat disarankan untuk segera menuntaskan pelunasan harga, pembuatan AJB di hadapan PPAT, dan pendaftaran peralihan hak di BPN. Selama proses peralihan belum selesai, pembeli dapat meminta pencatatan pemblokiran sertifikat di Kantor Pertanahan untuk mencegah penyalahgunaan oleh penjual. Kedua, bagi bank atau lembaga keuangan sebagai calon kreditor pemegang Hak Tanggungan, perlu meningkatkan standar due diligence dengan melakukan pemeriksaan fisik lapangan (site inspection) untuk memastikan tidak ada pihak ketiga yang menguasai objek jaminan, di samping pemeriksaan administrasi di BPN, guna meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari. Ketiga, diperlukan sosialisasi hukum yang lebih intensif dari pemerintah mengenai pentingnya formalitas levering dalam transaksi tanah agar masyarakat memahami bahwa penguasaan fisik semata tidak setara dengan kepemilikan hukum yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ibrahim, J. (2015). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris*. Prenada Media Group.
- Kelsen, H. (1967). *Pure theory of law*. University of California Press.
- Salim, H. S. (2016). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Rajagrafindo Persada.
- Satrio, J. (1992). *Hukum perjanjian: Perjanjian pada umumnya*. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Subekti. (2013). *Pokok-pokok hukum perdata (Cet. XXXV)*. Intermasa.

Artikel Jurnal

Hukum dan Demokrasi (HD)

Vol 26 No 2 (2026) 197-208 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X

DOI: 10.61234/hd.v26i2.141

Analisis yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah dalam perspektif hukum bisnis. (2026). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 4(8). <https://doi.org/10.62281/3bsbwe54>

Fathoni, M. Y. (2022). Kedudukan hukum peralihan hak atas tanah secara adat dalam perspektif hukum positif Indonesia. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 8(1), 185–202.

Ilyas, M., & Sodikin, S. (2026). Akad perjanjian perikatan jual beli (PPJB) lunas dan status kepemilikannya dalam perspektif hukum Islam. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 8(2), 1040–1055.

Kedudukan kesepakatan para pihak dalam transaksi jual beli tanah hak milik perseorangan. (2024). *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 2(4), 70–80. <https://doi.org/10.51903/wk0jks56>

Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. (2020). *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–235.

Pangaribuan, A. Z. R. L., Rizki, & Ramadhana, W. (2025). Perlindungan kreditur dalam perjanjian kredit menurut KUHPerdota dan peraturan OJK. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4), 4550–4565.

Sari, N. F., & Ndruru, P. P. (2026). Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Terpadu*, 9(6), 45–58.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2026). *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1555 K/Pdt/2026.*