

Perlindungan Hukum bagi Kreditor Beritikad Baik Akibat Batalnya Akta Jual Beli Tanah yang telah Dibebani Hak Tanggungan

Agnes Francisca^{1*}

¹ Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Jatinangor

*Corresponding email: agnes.francisca004@gmail.com

Abstrak: Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam praktik pembiayaan, khususnya ketika terjadi sengketa atas objek jaminan yang berujung pada pembatalan Akta Jual Beli (AJB). Permasalahan muncul dalam Putusan Nomor 29/PDT/2025/PT PBR, di mana pembatalan AJB mengakibatkan turut batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), meskipun kreditor bertindak dengan itikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum kreditor pemegang Hak Tanggungan, kesesuaian pertimbangan hakim dalam membatalkan AJB dan SHT, serta implikasinya terhadap asas kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menelaah ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan terkait pertanahan, dan dikaitkan dengan pertimbangan hukum hakim dalam putusan yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim yang menyatakan PPJB sah dan membatalkan AJB serta seluruh perikatan turunannya, termasuk Hak Tanggungan, belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip hukum jaminan kebendaan, khususnya asas publisitas dan perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik. Pembatalan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditor yang telah memperoleh haknya melalui prosedur yang sah, oleh karena itu diperlukan konsistensi dalam penerapan asas kepastian hukum serta penguatan regulasi untuk menjamin perlindungan hukum bagi kreditor dalam praktik pembiayaan di Indonesia.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Kreditor Beritikad Baik, Pembatalan Akta Jual Beli, Kepastian Hukum, Jaminan Kebendaan.

Abstract: This research is motivated by the importance of legal protection for creditors holding mortgage rights (Hak Tanggungan) in financing practices, particularly in cases where disputes over collateral objects lead to the annulment of a Sale and Purchase Deed (AJB). The issue arises in Decision Number 29/PDT/2025/PT PBR, where the annulment of the AJB resulted in the invalidation of the Deed of Granting Mortgage (APHT) and the Mortgage Certificate (SHT), despite the creditor acting in good faith. This study aims to analyze the legal position of mortgage creditors, evaluate the judicial considerations in annulling the AJB and SHT, and assess its implications for the principle of legal certainty. This research employs a normative juridical method using both statutory and case approaches. The data were collected through library research, consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis is conducted qualitatively by examining the provisions of Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, the Indonesian Civil Code, and relevant land regulations, in relation to the judicial reasoning in the examined decision. The results indicate that the judicial considerations declaring the preliminary sale agreement (PPJB) valid while annulling the AJB and its derivative legal instruments, including the mortgage right, are not fully aligned with the principles of security rights law, particularly the principles of publicity and protection of good faith third parties. Such annulment creates legal uncertainty for creditors who have obtained their rights through lawful procedures. Therefore, consistency in applying the principle of legal certainty and strengthening regulatory frameworks are necessary to ensure adequate legal protection for creditors in financing practices in Indonesia.

Keywords: Mortgage Rights, Good Faith Creditor, Annulment of Sale and Purchase Deed, Legal Certainty, Security Rig

PENDAHULUAN

Kepastian hukum merupakan fondasi utama dalam hubungan pembiayaan karena kreditor membutuhkan jaminan bahwa hak pelunasan piutangnya dapat dipertahankan ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen ekonomi untuk mengurangi risiko kredit, tetapi juga sebagai instrumen yuridis yang memberikan kedudukan tertentu kepada kreditor. Subekti (1989) menjelaskan jaminan sebagai tanggungan yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menjamin dipenuhinya

suatu kewajiban, sedangkan Satrio (1996) menempatkan hukum jaminan sebagai keseluruhan ketentuan yang mengatur jaminan piutang kreditor terhadap debitor. Sistem hukum Indonesia mengenal jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, sementara jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih kuat karena melekat pada objek tertentu serta melahirkan hak mendahului bagi pemegangnya (Roeroe, 2017). Tanah menjadi salah satu objek jaminan yang memiliki nilai strategis dalam pembiayaan karena memiliki nilai ekonomi tinggi, relatif stabil, serta didukung oleh sistem pendaftaran hak yang dirancang untuk menciptakan kepastian hukum.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) membentuk Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu. Karakter tersebut menempatkan kreditor pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen yang mempunyai hak lebih dahulu terhadap hasil eksekusi objek jaminan dibandingkan kreditor lainnya. Hak Tanggungan juga memiliki sifat *droit de suite*, spesialisitas, publisitas, serta kekuatan eksekutorial yang memperkuat kedudukan hukum pemegangnya (Sabila, 2019; Sutedi, 2010). Pasal 13 UUHT mewajibkan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sebagai syarat lahirnya hak tersebut. Mekanisme pendaftaran memiliki fungsi substantif karena memberikan publisitas kepada pihak ketiga sekaligus membentuk legitimasi hukum bahwa objek tertentu telah dibebani jaminan untuk kepentingan kreditor. Kreditor yang menerima Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pencatatan resmi pada administrasi pertanahan secara rasional memiliki dasar untuk mempercayai kebenaran data yuridis yang diselenggarakan negara.

Permasalahan muncul ketika keabsahan Hak Tanggungan berhadapan dengan cacat hubungan hukum yang terjadi sebelum pembebanan jaminan. Persoalan tersebut membutuhkan pembedaan tegas antara hubungan *obligatoir* dan hubungan kebendaan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli pada waktu atau setelah persyaratan tertentu terpenuhi. Kekuatan mengikat PPJB bersumber pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Kedudukan PPJB tidak semata menimbulkan peralihan hak milik atas tanah karena peralihan hak memiliki mekanisme hukum tersendiri. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mensyaratkan peralihan hak melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli (AJB) kemudian menjadi dasar pendaftaran perubahan pemegang hak pada Kantor Pertanahan (Rumadanu & Djajaputra, 2024; Mandigani, 2025). Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa PPJB melahirkan hubungan personal antarpihak, sedangkan AJB dan pendaftaran hak menghasilkan akibat kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga.

Konflik antara hubungan *obligatoir* dan kebendaan terlihat secara konkret dalam Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 29/PDT/2025/PT PBR. Perkara berawal dari PPJB Nomor 201 Tahun 1996 antara pemilik tanah dengan calon pembeli pertama. Pelaksanaan PPJB tidak berlanjut sampai tahap AJB dan balik nama karena kewajiban pembayaran belum sepenuhnya diselesaikan. Pemilik tanah kemudian menjual objek yang sama kepada pembeli kedua melalui AJB pada tahun 2004. Transaksi tersebut menjadi dasar perubahan kepemilikan pada Sertifikat Hak Milik pada tahun 2004. Pemilik baru selanjutnya membebaskan tanah tersebut kepada Perusahaan Pembiayaan melalui APHT tahun 2005 yang melahirkan Sertifikat Hak Tanggungan. Rangkaian ini membentuk tiga lapisan hubungan hukum, yakni hubungan kontraktual berdasarkan PPJB, hubungan kebendaan berdasarkan AJB dan pendaftaran tanah, serta hubungan jaminan antara pemberi Hak Tanggungan dan Perusahaan Pembiayaan.

Majelis hakim dalam Putusan Nomor 29/PDT/2025/PT PBR menyatakan PPJB tahun 1996 tetap sah dan mengikat berdasarkan Pasal 1320 serta Pasal 1338 KUHPerdata. Penjualan

tanah kepada pembeli kedua dinilai sebagai perbuatan beritikad buruk dan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Penilaian tersebut menjadi dasar pembatalan AJB tahun 2004 yang kemudian berimplikasi pada hilangnya kekuatan hukum peralihan SHM, pembatalan APHT, serta tidak mengikatnya SHT tahun 2005. Konsekuensi hukum tersebut menyebabkan Perusahaan Pembiayaan kehilangan kedudukannya sebagai kreditor preferen, meskipun kreditor tidak terbukti terlibat dalam perbuatan melawan hukum maupun mengetahui cacat transaksi yang terjadi sebelumnya. Titik persoalan utama tidak lagi semata-mata terletak pada sah atau tidaknya PPJB dan AJB, tetapi pada batas sejauh mana cacat dalam hubungan hukum terdahulu dapat dibebankan kepada pihak ketiga yang memperoleh hak kebendaan melalui prosedur resmi.

Pembatalan berantai tersebut menimbulkan persoalan serius terhadap konstruksi perlindungan kreditor beritikad baik. Hak Tanggungan dirancang berdasarkan prinsip bahwa kreditor dapat mengandalkan data yang telah dipublikasikan melalui sistem pertanahan. Pembebanan risiko akibat cacat transaksi terdahulu kepada kreditor yang tidak mengetahui maupun terlibat dalam cacat tersebut berpotensi mengurangi makna asas publisitas. Pendaftaran akan kehilangan fungsi perlindungannya apabila hak yang telah lahir berdasarkan pencatatan resmi sewaktu-waktu dapat ditiadakan hanya karena ditemukan persoalan pada hubungan hukum sebelumnya tanpa mempertimbangkan posisi pihak ketiga. Rumusan Kamar Perdata yang diberlakukan melalui SEMA Nomor 7 Tahun 2012 bahkan menegaskan perlunya perlindungan bagi pemegang Hak Tanggungan beritikad baik meskipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak berhak. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 juga memberikan relevansi terhadap perlindungan pihak ketiga beritikad baik dalam pembatalan produk hukum pertanahan.

Asas kepastian hukum memperkuat kebutuhan perlindungan tersebut. Kepastian hukum menuntut agar subjek hukum mampu memperkirakan konsekuensi dari tindakan yang dilakukan berdasarkan aturan yang berlaku. Mertokusumo (2006) menempatkan kepastian sebagai jaminan bahwa hukum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, sedangkan Fenwick dan Wrba (2016) menghubungkan kepastian hukum dengan kemampuan pihak untuk memprediksi akibat yuridis dari tindakannya. Kreditor yang telah memeriksa sertifikat, membuat APHT melalui PPAT, serta mendaftarkan Hak Tanggungan semestinya memperoleh tingkat perlindungan yang proporsional. Pembatalan SHT tanpa mekanisme perlindungan terhadap kreditor beritikad baik dapat menimbulkan ketidakpastian terhadap reliabilitas sertifikat, pendaftaran tanah, dan kekuatan Hak Tanggungan. Risiko tersebut memiliki dimensi lebih luas karena lembaga keuangan menggantungkan keputusan pembiayaan pada validitas data pertanahan sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian.

Kajian terdahulu belum sepenuhnya menjawab persoalan tersebut. Sitorus memusatkan kajian pada keabsahan jual beli tanah yang masih berstatus sebagai objek jaminan pihak ketiga, sedangkan Noviandi membahas perlindungan kreditor ketika objek Hak Tanggungan terbukti bukan milik sah pemberi jaminan. Penelitian ini menempati ruang berbeda dengan menelaah secara terintegrasi keberlakuan PPJB, pembatalan AJB dan produk hukum pertanahan, serta konsekuensinya terhadap Hak Tanggungan pihak ketiga beritikad baik. Kebaruan penelitian terletak pada penempatan PPJB, AJB, SHM, APHT, dan SHT sebagai satu rangkaian hubungan obligatoir dan kebendaan untuk menentukan batas pembebanan risiko hukum kepada kreditor yang memperoleh hak melalui prosedur resmi.

Penelitian ini bertujuan menganalisis ketepatan pertimbangan hakim mengenai keberlakuan PPJB tahun 1996 antara penjual dan calon pembeli pertama berdasarkan KUHPerdota dan asas kepatutan, menguji pembatalan AJB serta implikasinya terhadap produk hukum pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, serta menganalisis pembatalan SHT terhadap kedudukan Perusahaan Pembiayaan sebagai kreditor

preferen berdasarkan UUHT dan asas kepastian hukum. Analisis tersebut diarahkan untuk menentukan sejauh mana perlindungan hukum seharusnya diberikan kepada kreditor beritikad baik ketika dasar kepemilikan objek jaminan kemudian dinyatakan cacat melalui putusan pengadilan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif yang menempatkan norma, asas, doktrin, dan putusan pengadilan sebagai dasar utama untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan beritikad baik. Karakter penelitian bersifat deskriptif-analitis karena tidak hanya menguraikan konstruksi hukum mengenai PPJB, peralihan hak atas tanah, dan Hak Tanggungan, tetapi juga menguji kesesuaian penerapan norma tersebut terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 29/PDT/2025/PT PBR. Analisis difokuskan pada keterkaitan antara hubungan obligatoir yang lahir melalui PPJB, peralihan hak kebendaan berdasarkan AJB dan pendaftaran tanah, serta keberadaan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditor. Konstruksi tersebut digunakan untuk menentukan batas akibat pembatalan transaksi terdahulu terhadap hak pihak ketiga yang memperoleh Hak Tanggungan melalui prosedur hukum yang sah.

Pendekatan penelitian terdiri atas pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi, mengharmonisasikan, dan menafsirkan norma yang berkaitan dengan sahnya perjanjian, jual beli tanah, pendaftaran hak, pembatalan produk hukum pertanahan, Hak Tanggungan, itikad baik, serta kepastian hukum. Instrumen hukum yang dianalisis meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, serta Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pendekatan kasus diarahkan pada analisis *ratio decidendi* Putusan Nomor 29/PDT/2025/PT PBR beserta rangkaian putusan sebelumnya yang berkaitan dengan objek sengketa untuk memahami kesinambungan fakta hukum dan dasar pertimbangan hakim.

Bahan hukum penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, SEMA, dan ketentuan pertanahan yang berkaitan langsung dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder meliputi buku hukum, artikel jurnal ilmiah, doktrin, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat ahli mengenai hukum perjanjian, hukum pertanahan, hukum jaminan, itikad baik, dan kepastian hukum. Bahan hukum tersier digunakan sebagai sumber penunjang untuk memperjelas istilah dan konsep hukum yang diperlukan dalam analisis. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui tahap inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi berdasarkan isu mengenai keberlakuan PPJB tahun 1996, pembatalan AJB tahun 2004 dan akibatnya terhadap SHM, serta pembatalan APHT dan SHT yang memengaruhi kedudukan Perusahaan Pembiayaan sebagai kreditor preferen.

Analisis bahan hukum dilakukan secara yuridis kualitatif melalui penelaahan hubungan antara fakta hukum, norma yang berlaku, pertimbangan hakim, doktrin, dan asas hukum yang relevan. Teknik interpretasi gramatikal digunakan untuk memahami rumusan ketentuan secara tekstual, interpretasi sistematis digunakan untuk menghubungkan ketentuan KUHPdata, UUPA, UUHT, dan regulasi pertanahan sebagai satu kesatuan sistem hukum, sedangkan interpretasi teleologis digunakan untuk menilai kesesuaian putusan dengan tujuan

pembentukan lembaga Hak Tanggungan dan perlindungan pihak ketiga beritikad baik. Tahap analisis dimulai dengan menguji keabsahan PPJB sebagai hubungan obligatoir, dilanjutkan dengan penilaian terhadap keabsahan dan pembatalan peralihan hak atas tanah, kemudian menguji konsekuensi pembatalan tersebut terhadap Hak Tanggungan yang telah terdaftar. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk menilai apakah pencabutan kedudukan Perusahaan Pembiayaan Service sebagai kreditor preferen telah sesuai dengan prinsip perlindungan kreditor beritikad baik, asas publisitas, dan asas kepastian hukum. Pola analisis tersebut menempatkan PPJB, AJB, SHM, APHT, dan SHT sebagai satu rangkaian peristiwa hukum sehingga kesimpulan penelitian diperoleh melalui penilaian komprehensif, bukan melalui analisis setiap dokumen hukum secara terpisah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 29/PDT/2025/PT PBR yang menyatakan bahwa PPJB tahun 1996 merupakan perjanjian yang sah dan tepat

Perkara *a quo*, pengakuan terhadap keabsahan PPJB Nomor 201 Tahun 1996 tidak dapat dilepaskan dari konstruksi yuridis yang telah terlebih dahulu dibangun dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.G/2004/PN Pbr. Dalam putusan tingkat pertama tersebut, majelis hakim dalam amar rekonvensinya menyatakan bahwa PPJB 1996 adalah sah dan mengikat para pihak berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara. Upaya hukum banding maupun putusan lanjutan, termasuk Putusan Mahkamah Agung Nomor 396 K/Pdt/2007, putusan tersebut pada prinsipnya tetap mempertahankan keabsahan PPJB 1996 sebagai perjanjian yang sah dan mengikat. Dengan demikian, terdapat konsistensi yudisial bahwa PPJB tersebut tidak pernah dinyatakan batal, melainkan tetap diakui sebagai hubungan hukum yang valid antara para pihak.

Berdasarkan konstruksi tersebut, Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 29/PDT/2025/PT PBR pada dasarnya tidak berdiri dalam ruang hampa, melainkan merupakan kelanjutan dari rangkaian putusan sebelumnya yang telah lebih dahulu menegaskan keabsahan PPJB 1996, oleh karena itu pertimbangan hakim dalam putusan *a quo* yang kembali menegaskan PPJB sebagai perjanjian yang sah merupakan bentuk *stare decisis* faktual, yaitu konsistensi pertimbangan peradilan terhadap fakta hukum yang telah diputus sebelumnya. Sehubungan dengan itu, Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 29/PDT/2025/PT PBR, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPJB tahun 1996 merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak. Pertimbangan tersebut pada dasarnya merujuk pada ketentuan Pasal 1320 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*).

Ditinjau dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Sebelum menilai tepat atau tidaknya pertimbangan tersebut, perlu terlebih dahulu dipahami karakter hukum dari PPJB itu sendiri. Dalam praktik, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) Zula, (2024) yang bersifat obligatoir (Hakim & Puspitasari, 2026), yaitu hanya menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban, tetapi belum mengalihkan hak atas objek yang diperjanjikan, dalam hal ini melaksanakan jual beli tanah di kemudian hari. PPJB tidak serta-merta mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, karena peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia khususnya Pasal 37 PP Pendaftaran

Tanah mensyaratkan adanya perbuatan hukum penyerahan (levering) yang dilakukan melalui AJB dan pendaftaran di kantor pertanahan.

Selain itu, dalam hukum perjanjian dikenal pula asas kepatutan, yang menghendaki agar perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menekankan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya didasarkan pada teks perjanjian semata, tetapi juga harus mempertimbangkan keadilan, kewajaran, dan kepantasan dalam hubungan para pihak. Dengan demikian, pemaksaan keberlakuan suatu perjanjian tanpa mempertimbangkan terpenuhi atau tidaknya kewajiban para pihak dapat bertentangan dengan asas kepatutan. Apabila dikaitkan dengan fakta dalam perkara, terdapat indikasi bahwa syarat-syarat dalam PPJB tahun 1996 tidak sepenuhnya dipenuhi, khususnya terkait dengan pelunasan kewajiban oleh pihak pembeli. Selain itu, terdapat rentang waktu yang cukup panjang antara PPJB tahun 1996 dengan dilakukannya AJB pada tahun 2004, yang menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut tidak segera direalisasikan sebagaimana mestinya. Pada tahun 2005 pihak penjual bahkan mengajukan gugatan wanprestasi terhadap pihak pembeli sebagai upaya untuk membatalkan PPJB dan memastikan kembali status hukum atas tanah yang bersangkutan.

Fakta tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum yang lahir dari PPJB tidak berjalan sebagaimana yang diperjanjikan, bahkan telah menjadi objek sengketa antara para pihak. Dalam kondisi demikian, mempertahankan bahwa PPJB tetap sah dan mengikat secara penuh tanpa mempertimbangkan ketidakpenuhan kewajiban serta dinamika hubungan para pihak berpotensi mengabaikan kedudukan PPJB. Pertimbangan Majelis Hakim yang menitikberatkan pada keabsahan formil perjanjian berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara belum sepenuhnya mencerminkan penerapan prinsip hukum perjanjian secara komprehensif, khususnya terkait dengan implementasi asas kepatutan. Seharusnya, ketidakpenuhan kewajiban serta adanya upaya hukum dari pihak penjual untuk membatalkan PPJB menjadi faktor penting yang dipertimbangkan dalam menilai apakah perjanjian tersebut masih layak dianggap mengikat dan dijadikan dasar bagi penilaian hukum selanjutnya.

Implikasi apabila terjadi pelanggaran terhadap PPJB, maka konsekuensi hukum yang timbul pada prinsipnya berupa tanggung jawab perdata dalam bentuk wanprestasi, yang dapat berujung pada tuntutan pemenuhan perjanjian atau ganti rugi, dengan demikian pelanggaran terhadap PPJB tidak serta-merta dapat dijadikan dasar untuk membatalkan perbuatan hukum lain yang dilakukan dengan pihak ketiga. Putusan PN Pekanbaru Tahun 2004 beserta putusan-putusan lanjutan hingga Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 29/PDT/2025/PT PBR telah secara konsisten menegaskan keabsahan PPJB tahun 1996, namun demikian konsistensi tersebut lebih bersifat formalistik karena bertumpu pada syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, tanpa sepenuhnya mengkaji karakter dan pemenuhan dari PPJB tersebut.

Pertimbangan hakim yang membatalkan SHM tahun 2004 dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 29/PDT/2025/PT PBR, yang didasarkan pada pembatalan AJB yang dilakukan dengan itikad buruk

Sistem hukum pertanahan Indonesia, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang pelaksanaannya dilakukan melalui sistem pendaftaran tanah. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur, dalam perkara ini, Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 29/PDT/2025/PT PBR menyatakan batal SHM Nomor 6197/2004 yang sebelumnya telah diterbitkan berdasarkan AJB 2004. Sebagai konsekuensi dari pembatalan tersebut, Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut melalui APHT dan SHT tahun 2005 juga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pertimbangan tersebut didasarkan

pada anggapan bahwa AJB sebagai dasar peralihan hak telah dinyatakan cacat hukum karena dilakukan dengan itikad tidak baik dan bertentangan dengan PPJB 1996 yang sebelumnya telah dinyatakan sah oleh putusan pengadilan.

Apabila ditinjau dari perspektif hukum pertanahan nasional, pembatalan sertifikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara serta-merta hanya karena adanya pembatalan hubungan hukum sebelumnya. Dalam sistem pertanahan Indonesia, pembatalan produk hukum pertanahan, termasuk SHM tunduk pada mekanisme administratif khusus yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimana dari perspektif hukum pertanahan, khususnya berdasarkan PERMEN ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, pembatalan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara serta-merta tanpa memperhatikan kedudukan pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal 29 PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, pembatalan produk hukum pertanahan hanya dapat dilakukan karena adanya cacat administrasi, cacat yuridis, atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selanjutnya, Pasal 30 menegaskan bahwa pembatalan tersebut dilakukan melalui keputusan pejabat administrasi pertanahan yang berwenang, yaitu Menteri ATR/BPN atau Kepala Kantor Wilayah sesuai kewenangannya. Dengan demikian, secara normatif, penghapusan atau pembatalan sertifikat merupakan tindakan administratif pertanahan yang pelaksanaannya berada dalam kewenangan instansi pertanahan, bukan kewenangan langsung hakim perdata.

Pasal 32 PERMEN tersebut pada pokoknya menegaskan bahwa pembatalan produk hukum pertanahan tidak dapat dilaksanakan apabila hak atas tanah telah beralih kepada pihak ketiga yang memperoleh hak tersebut secara sah dan beritikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta pihak tersebut tidak terlibat dalam sengketa yang melatarbelakangi pembatalan tersebut. Sejalan dengan itu SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, meskipun di kemudian hari diketahui bahwa penjual tidak berhak atas objek yang diperjualbelikan.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari asas kepastian hukum dan asas perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik dalam sistem pertanahan nasional. Dalam perkara ini, Pembeli kedua memperoleh hak atas tanah berdasarkan AJB yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, kemudian hak tersebut didaftarkan dan diterbitkan SHM oleh Kantor Pertanahan yang selanjutnya, Perusahaan Pembiayaan Service memperoleh Hak Tanggungan melalui APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan sesuai mekanisme yang diatur dalam UUHT. Lebih lanjut, tidak terdapat bukti bahwa pihak pembeli maupun kreditor pemegang Hak Tanggungan mengetahui atau turut serta dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak sebelumnya, oleh karena itu secara normatif keduanya dapat dikualifikasikan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik dan seharusnya memperoleh perlindungan hukum.

Kaitannya dengan Hak Tanggungan, pembatalan SHT juga tidak dapat dilakukan secara otomatis hanya karena AJB sebagai dasar peralihan hak dinyatakan batal. Penghapusan Hak Tanggungan dalam praktik hukum tetap harus dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam UUHT, berupa administrasi oleh Kantor Pertanahan. Pertimbangan Majelis Hakim yang secara langsung membatalkan SHM dan SHT dalam kasus ini belum sepenuhnya sejalan dengan mekanisme pembatalan produk hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Hakim seharusnya hanya menyatakan adanya cacat hukum pada dasar penerbitan hak, sedangkan tindakan pembatalan administratif terhadap sertifikat dan Hak Tanggungan tetap berada dalam kewenangan pejabat administrasi pertanahan sesuai prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Pertimbangan hakim dalam membatalkan SHT yang mencabut kedudukan Perusahaan Pembiayaan Service sebagai kreditor preferen, ditinjau dari perlindungan hukum bagi kreditor beritikad baik

Perkara *a quo*, Perusahaan Pembiayaan berkedudukan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan atas objek tanah yang sebelumnya telah dialihkan melalui AJB 2004. Hak Tanggungan tersebut dibebankan melalui APHT dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan SHT pada tahun 2005. Dengan demikian, secara formil pembebanan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai mekanisme yang diatur dalam UUHT. Pasal 1 angka 1 UUHT mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya. Selanjutnya, Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji guna pelunasan piutangnya. Kedudukan tersebut menunjukkan bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor preferen yang memperoleh perlindungan khusus dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia.

Hak Tanggungan memiliki karakteristik khusus berupa asas *droit de preference*, *droit de suite*, dan sifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok. Asas *droit de suite* sebagaimana tercermin dalam Pasal 7 UUHT memberikan perlindungan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada. Hak Tanggungan pada prinsipnya tetap melekat pada objek jaminan dan memberikan perlindungan hukum kepada kreditor meskipun terjadi peralihan hak atas tanah. Pasal 18 UUHT menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegangnya, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, atau hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, meski demikian penghapusan Hak Tanggungan tetap memerlukan dasar hukum dan mekanisme administratif tertentu.

Doktrin hukum perdata, itikad baik dipahami dalam dua dimensi, yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif (Muhajir, et.al, 2025). Itikad baik subjektif merujuk pada keadaan di mana pihak yang memperoleh suatu hak tidak mengetahui dan secara patut tidak seharusnya mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa yang melekat pada objek tersebut. Sementara itu, itikad baik objektif berkaitan dengan standar kepatutan dalam bertindak, yang menuntut adanya kehati-hatian melalui pemeriksaan yang layak (*due diligence*) terhadap kondisi yuridis maupun fisik objek sebelum terjadinya peralihan hak atau pembebanan jaminan (Hakim & Puspitasari, 2026), dalam konteks kreditor pemegang Hak Tanggungan, kedua dimensi itikad baik tersebut menjadi parameter penting dalam menentukan apakah kreditor layak memperoleh perlindungan hukum. Kreditor tidak cukup hanya mendasarkan diri pada ketidaktahuan atas adanya cacat hukum, melainkan juga harus dapat menunjukkan bahwa telah dilakukan langkah-langkah pemeriksaan yang wajar sebelum menerima objek tanah sebagai jaminan.

Bentuk *due diligence* tersebut antara lain dapat berupa pemeriksaan keabsahan sertifikat di kantor pertanahan, penelusuran riwayat peralihan hak, serta verifikasi terhadap tidak adanya sengketa atau beban hukum lain yang melekat pada objek tanah. Apabila langkah-langkah tersebut telah dilakukan secara layak dan tidak ditemukan adanya indikasi permasalahan hukum, maka kreditor dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang beritikad baik, dengan demikian, klaim sebagai kreditor beritikad baik tidak hanya didasarkan pada aspek ketidaktahuan semata, tetapi juga harus didukung oleh adanya tindakan aktif berupa pemeriksaan yang memadai dan dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa perlindungan hukum diberikan secara tepat kepada pihak yang benar-benar telah bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam praktik pembiayaan.

Perusahaan Pembiayaan memperoleh kedudukan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan melalui prosedur yang sah, yaitu melalui pembuatan APHT oleh PPAT dan

pendaftaran di kantor pertanahan yang kemudian menghasilkan SHT tahun 2005. Berdasarkan fakta tersebut, Perusahaan Pembiayaan dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang beritikad baik, karena memperoleh haknya berdasarkan data yuridis yang tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah. Tidak terdapat indikasi bahwa kreditor mengetahui adanya cacat hukum yang mendasari objek jaminan tersebut. Dengan demikian, secara normatif Perusahaan Pembiayaan Service berhak memperoleh perlindungan hukum sebagai kreditor beritikad baik, sebagaimana sejalan dengan prinsip perlindungan pihak ketiga dalam hukum perdata dan hukum pertanahan.

Pasal 42 PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur bahwa dalam hal objek tanah yang akan dibatalkan sedang dibebani Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan wajib diberitahukan dan diberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum guna mempertahankan haknya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia memberikan perlindungan khusus terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang memperoleh hak berdasarkan mekanisme hukum yang sah.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam negara hukum, sebagaimana tercermin dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Dalam kaitannya dengan perkara ini, Perusahaan Pembiayaan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan telah memperoleh haknya melalui mekanisme hukum yang sah dan berdasarkan data yang tercatat dalam sistem administrasi pertanahan, oleh karena itu kreditor tersebut memiliki ekspektasi bahwa haknya akan dilindungi oleh hukum. Majelis Hakim dalam perkara ini pada dasarnya meniadakan kedudukan Perusahaan Pembiayaan sebagai kreditor preferen dengan menyatakan bahwa SHT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagai akibat serta-merta dari dibatalkannya AJB dan SHM yang menjadi dasar pembebanannya. Secara teoritis, pendekatan tersebut berangkat dari sifat *accessoir* Hak Tanggungan, di mana hapusnya hak atas tanah sebagai objek jaminan dapat berimplikasi pada hapusnya Hak Tanggungan. Namun demikian, penerapan prinsip tersebut tidak dapat dilakukan secara absolut tanpa mempertimbangkan aspek perlindungan terhadap kreditor beritikad baik.

Selain itu, pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan pada prinsipnya tidak dapat dilakukan secara langsung oleh hakim perdata. Berdasarkan Pasal 29 dan Pasal 30 PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, pembatalan produk hukum pertanahan termasuk Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh pejabat pertanahan berdasarkan keputusan administratif atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, hakim pada dasarnya hanya menyatakan adanya cacat hukum terhadap hubungan hukum yang mendasari pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan tindakan administratif berupa royas atau pencoretan tetap dilakukan melalui mekanisme administrasi pertanahan.

Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan SHT dalam perkara *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan menghilangkan kedudukan Perusahaan Pembiayaan sebagai kreditor preferen tidak sepenuhnya sejalan dengan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan beritikad baik sebagaimana diatur dalam UUHT maupun PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Pembatalan Hak Tanggungan tanpa memberikan perlindungan yang memadai terhadap kreditor beritikad baik berpotensi bertentangan dengan asas kepastian hukum. Hal ini karena kreditor tidak dapat lagi mengandalkan keabsahan data yang tercatat dalam sistem pertanahan sebagai dasar dalam melakukan kegiatan pembiayaan. Apabila kondisi ini dibiarkan, maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum yang lebih luas, khususnya dalam praktik pembiayaan yang menggunakan tanah sebagai objek jaminan. Lembaga keuangan akan menghadapi risiko hukum yang tinggi, sehingga dapat berdampak pada menurunnya kepercayaan terhadap sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

SIMPULAN

Pertimbangan hakim yang menyatakan PPJB Tahun 1996 sah dan tetap mengikat adalah tidak tepat, karena hanya menitikberatkan pada keabsahan formil berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, tanpa mempertimbangkan pemenuhan kewajiban para pihak dalam PPJB. Ketidakpenuhan pelaksanaan kewajiban serta adanya sengketa antara para pihak seharusnya menjadi faktor penting dalam menilai keberlakuan perjanjian. Selain itu, pertimbangan tersebut juga mengabaikan asas kepatutan dalam membuat suatu perjanjian.

Pembatalan SHM dalam perkara a quo ialah tidak sejalan dengan ketentuan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pembatalan sertifikat merupakan tindakan administratif yang berada dalam kewenangan pejabat pertanahan, sedangkan hakim perdata pada dasarnya hanya berwenang menyatakan adanya cacat hukum terhadap hubungan hukum yang mendasari penerbitan hak. Apabila terdapat pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah dan beritikad baik, maka pembatalan tidak dapat dilakukan secara serta-merta, melainkan harus ditempuh melalui upaya hukum yang melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam membatalkan SHT tahun 2005 yang meniadakan kedudukan Perusahaan Pembiayaan sebagai kreditor preferen ialah tidak tepat, dan mengabaikan perlindungan hukum terhadap kreditor beritikad baik sebagaimana diatur dalam UUHT serta asas kepastian hukum sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan yang memperoleh haknya melalui prosedur yang sah serta memenuhi kriteria sebagai pihak beritikad baik, Perusahaan Pembiayaan seharusnya memperoleh perlindungan hukum. Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa mempertimbangkan perlindungan terhadap kreditor beritikad baik berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta melemahkan fungsi Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan.

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut: Bagi hakim, dalam memeriksa dan memutus perkara yang berkaitan dengan perjanjian dan pertanahan, perlu mempertimbangkan tidak hanya keabsahan formil perjanjian, tetapi juga pelaksanaan prestasi dalam PPJB, asas kepatutan, serta batasan asas relativitas perjanjian, agar putusan yang dihasilkan mencerminkan keadilan dan kepastian hukum. Bagi instansi pertanahan, pembatalan hak atas tanah hendaknya dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, tidak secara serta-merta, serta tetap memperhatikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah dan beritikad baik guna menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Bagi pelaku usaha dan lembaga keuangan, disarankan untuk senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pelaksanaan due diligence secara menyeluruh, baik dari aspek yuridis maupun fisik objek jaminan, termasuk status kepemilikan, riwayat peralihan hak, dan potensi sengketa, agar dapat meminimalisir risiko hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan: CV. Pustaka Prima, 2022.
J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi (Tentang Perjanjian Penanggungan dan Perikatan Tanggung Menanggung)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: RajaGrafindo Perkasa, 2005.
Mark Fenwick dan Stefan Wrba, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Singapore: Springer, 2016.
Muhajir (et.al.), *Hukum Perdata Indonesia: Prinsip, Struktur, dan Penerapannya dalam Kehidupan Masyarakat*, Padang: CV. Pustaka Inspirasi Minang, 2025.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2005.

R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1989.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2007.

Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, Yogyakarta: UI Pres, 2006.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetudjuan Tertentu*, Jakarta: Sumur, 1965.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, HGU, HGB, dan Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Sumber Lainnya:

Adisa Indira Mandigani, “Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional”, *Jurnal Officium Notarium* Vol 4 No. 2, 202-222.

Adryani, Vira, dan Christine ST Kansil, “Perlindungan Hukum Merek Terkenal Terhadap Pengaturan Prinsip Persamaan Pada pokoknya yang Diajukan dengan Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 92K/Pdt. Sus-HKI/2017)”, *Jurnal Hukum Adigama* V. 3, No. 2, 2020.

Alessandro Dimas Moersano dan Ricky Rustam, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/PDT.G/2019/PN.Dps”, *Prosiding Nasional Hukum Aktual* Vol. 2 No. 1, 2024.

Ardhian Lukman Hakim dan Dara Puspitasari, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB): Batas Perlindungan Pembeli Beritikad Baik”, *BHARASUMBA: Jurnal Multidisipliner*, Vol.5, Januari 2026

Arif Kusnodin, dkk, “Transformasi Doktrin Itikad Baik dalam Perjanjian di Era Digital: Analisis Putusan Pengadilan 2020–2024”, *Yustitiabelen*, Vol. 12, Januari 2026

Atip Latifullhayat, “Perlindungan Data Pribadi dalam Perdagangan Elektronik (ECommerce)”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 18, 2002

Debori Princess Elizabeth Mandang, “Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996”, *Lex Privatum* Vol. 6 No. 3, 2018.

Friko Rumadanu dan Gunawan Djajaputra, “Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan”, *Jurnal Ranah Research* Vol.7 No. 2, 2025.

Gunawan Widjaja dan Samsuto, “Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa”, *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol 1, 2024.

Jihaan Nabila Zula, “Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”, *UNES Journal of Swara Justisia* Vol. 8, 2024.

Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan”, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* Vol 8 No. 1, 2019.

Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edy Wahjuningati, “Problematisa Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual

- Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya”, Jurnal Judiciary Vol. 13 No.1, 2024.
- Putri Reyvita Ridha Sabila, “Larangan Menyewakan Atas Objek Hak Tanggungan (Analisis Putusan No. 7/Pdt.G/201/Pn.Pwk)”, Jurist-Diction Vol. 2 No. 4, 2019.
- Ramadhanty D. P, “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn. Sby)”, PALAR Pakuan Law Review, 2020.
- Raychel Rival Rau, Ronny Adrie Maramis, dan Debby Telly Antow, “Akibat Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Dengan Pihak Tidak Cakap Hukum: Analisis Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Jurnal Fakultas Hukum Unsrat Lex Administratum Vol. 13 No. 4, 2025.
- Sarah D. L. Roeroe, “Kewenangan Pihak Ketiga Sebagai Penjamin Dalam Perjanjian Kredit”, Lex Privatum Vol. V No. 1, 2017.
- Situs Kejaksaan Republik Indonesia, “Pendaftaran Tanah Sesuai Hukum Yang Berlaku”, dipublikasikan pada 22 April 2025.
- Situs Kejaksaan Negeri Tanjung Jabung Timur, “Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun Angkatan 2025”, diakses pada 11 November 2025.
- Taufik Hidayat Lubis, “Hukum Perjanjian Indonesia”, Jurnal Sosek Vol 2(3) 177-190, 2022.
- Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, “Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System”, Land Use policy 27, no. 3, (2010).
- Wilson Pompana, “Mengenal Fungsi PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah”, Artikel Hukum Online di publikasikan pada 17 Februari 2025.