

Analisis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Berstatus Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Menurut Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Olwintra Sitorus

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
Korespondensi penulis: olwintra19001@mail.unpad.ac.id

Anita Afriana

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran

Kilkoda Agus Saleh

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran

Abstract. *Sale and purchase of land agreement is a legal act that involves two provisions, which are the provisions of agreement law and the provisions of agrarian law.. Sale and purchase of land agreement can't be made privately and might cause disputes in the future. This dispute can cause losses for certain parties so that legal action is needed. The purpose of this research is to understand and examine the validity of the transfer of land rights through sale and purchase agreement related to its status that is guaranteed to third parties and the legal action that can be taken by the land buyer as the disadvantaged party because of the transfer of land and/or building rights through sale and purchase agreement related to its status that is guaranteed to third parties. The research uses a normative juridical approach method with analytical descriptive research specifications. Data collection technique in this research is obtained through literature study which was then analyzed using qualitative juridical method. The analysis shows that the validity of the transfer of land rights through sale and purchase agreement related to its status that is guaranteed to third parties is invalid. That situation violates the legal terms of the agreement which results in the agreement being null and void. The land buyer as the party who is disadvantaged by these actions can file a legal act which is a civil lawsuit. The existence of a court judgement is a form of legal certainty for the parties in dispute to obtain their rights.*

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Object of Mortgage Rights, Civil Lawsuit*

Abstrak. Perjanjian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang melibatkan 2 ketentuan, yaitu ketentuan hukum perjanjian dan ketentuan hukum agraria. Perjanjian jual beli tanah tidak dapat dilakukan di bawah tangan dan memungkinkan timbulnya sengketa di kemudian hari. Sengketa tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu sehingga diperlukan suatu tindakan hukum. Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk memahami dan mengkaji keabsahan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian jual beli dihubungkan dengan statusnya yang dijaminan kepada pihak ketiga dan tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli sebagai pihak yang dirugikan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian jual beli yang berstatus dijaminan kepada pihak ketiga. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Pengumpulan data diperoleh melalui studi kepustakaan yang selanjutnya dianalisis menggunakan metode yuridis kualitatif. Analisis menunjukkan bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian jual beli dihubungkan dengan statusnya yang dijaminan kepada pihak ketiga adalah tidak sah. Keadaan demikian telah melanggar syarat sah perjanjian yang mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Pembeli sebagai pihak yang dirugikan atas perbuatan tersebut dapat mengajukan tindakan hukum berupa gugatan perdata. Adanya putusan pengadilan merupakan wujud kepastian hukum bagi para pihak bersengketa untuk memperoleh hak-haknya.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Objek Hak Tanggungan, Gugatan Perdata

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang melibatkan 2 ketentuan, yaitu ketentuan hukum perjanjian dan ketentuan hukum agraria. Ketentuan hukum yang mengatur terkait perjanjian secara umum dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan ketentuan hukum yang mengatur terkait agraria diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Lebih lanjut ketentuan terkait jual beli tanah diatur dalam peraturan turunan UUPA, yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997).

Untuk mempersempit ruang terjadinya sengketa hak atas tanah, perlu dipenuhinya suatu ketentuan hukum formal atau prosedur tentang peralihan hak-hak. Berdasarkan Pasal 19 UUPA, pemerintah sebagai suatu kekuasaan publik memberikan instruksi agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*recht kadaster*", yang berarti bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Sama halnya dengan pendaftaran tanah, pendaftaran hak juga harus dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan. Peralihan atas suatu hak, hapusnya suatu hak, pembebanan suatu hak atas tanah harus didaftarkan sebagai suatu alat pembuktian yang kuat. Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan. Hal ini berarti perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Pada praktiknya, jual beli tanah masih sering dilakukan melalui selebar kuitansi biasa atau melalui perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan (Ariza, 2022). Perbuatan hukum demikian dapat menimbulkan sengketa ataupun kesulitan bagi pembeli di kemudian hari apabila ingin membuktikan hak miliknya terhadap tanah dan/atau bangunan yang ia beli dan kuasai tersebut. Sengketa yang mungkin terjadi dengan pembuatan akta di bawah tangan adalah status sertifikat hak milik atas tanah dan/atau bangunan tersebut yang dibebankan suatu jaminan hak tanggungan kepada pihak ketiga sebelum adanya jual beli tanpa sepengetahuan pembeli. Perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan yang dibebankan hak tanggungan tersebut juga mungkin saja dilakukan penjual tanpa sepengetahuan pihak ketiga yang bersangkutan.

Tujuan penulisan ini ialah untuk mengetahui keabsahan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli yang berstatus dijaminkan kepada pihak ketiga serta tindakan

hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah sebagai pihak yang dirugikan akibat keadaan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis-normatif atau penelitian hukum kepustakaan yang merujuk pada asas-asas hukum serta pada peraturan perundang-undangan. Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif sehubungan dengan permasalahan yang diteliti (Soemitro, 1990). Pengumpulan data diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis melalui kualitatif yaitu berpedoman pada data dan fakta yang dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Dan Praktik Jual Beli Tanah Di Indonesia

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia melibatkan ketentuan hukum perjanjian dan ketentuan hukum agraria (pertanahan). Sama seperti jenis perjanjian lainnya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat 4 syarat sah perjanjian yang harus dipenuhi secara kumulatif dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam hal tidak terpenuhinya syarat pertama dan kedua, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum (Subekti, 2005). Selain syarat sah perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerduta, para pihak yang terikat dalam perjanjian juga harus mengindahkan asas-asas yang terkandung dalam perjanjian seperti asas itikad baik yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang berbunyi, "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" dan juga kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457-1546 KUHPerduta.

Dari segi hukum pertanahan, keabsahan jual beli tanah ditentukan oleh adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Pasal 4 ayat (3) PP 24/1997 menyatakan bahwa, “Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”. Selanjutnya dalam Pasal 23 huruf a angka 2 disebutkan bahwa, “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah baru dibuktikan dengan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik”. Ketentuan tersebut dipertegas kembali dalam Pasal 37 ayat (1), yakni “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Jual beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan suatu syarat formil dalam perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang mana terpenuhinya syarat formil tersebut dibuktikan melalui suatu bentuk akta yang dibuat oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan alat dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum pertanahan harus didaftarkan sebagaimana Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dilakukan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah.

Praktik jual beli tanah di Indonesia seringkali dilakukan secara di bawah tangan atau tanpa melibatkan PPAT. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan menandakan bahwa penjual tidak melakukan penyerahan yuridis dalam jual beli tersebut dan berkemungkinan akan menyebabkan timbulnya resiko berupa kerugian bagi para pihak khususnya pembeli. Penyerahan yuridis merupakan proses beralihnya hak-hak atas tanah kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru (Muhammad, 1994). Contoh kerugian yang mungkin timbul adalah adanya tuntutan pihak ketiga atas tanah jual beli, yang mana pihak ketiga tersebut merupakan pemegang jaminan hak atas tanah untuk pelunasan suatu hutang tertentu.

Adanya pembebanan jaminan hak atas tanah yang dilakukan penjual tanpa sepengetahuan pembeli adalah resiko yang timbul dari tidak dilakukannya jual beli di hadapan PPAT. PPAT memiliki peran penting dalam jual beli tanah sebab ia juga berperan untuk melakukan pemeriksaan status tanah selaku objek dari perjanjian terkait (Gunawan, 2003). Adanya akta PPAT yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak hanya

berfungsi sebagai pemenuhan syarat yuridis formil dalam jual beli tanah dan alat pembuktian dalam pendaftaran tanah, tetapi juga sebagai bentuk pencegahan resiko terjadinya jual beli yang tidak sesuai dengan hukum yang dapat merugikan para pihak terkait.

Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Statusnya Yang Dijaminakan Kepada Pihak Ketiga

Untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang objeknya berstatus dijaminakan, perlu dikaji berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan PP 24/1997 sebagai peraturan turunan UUPA yang mengatur terkait pertanahan. Adanya jual beli tanah yang berstatus dijaminakan tidak memenuhi syarat pertama, kedua, dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara begitupun syarat formil jual beli tanah yang ditentukan dalam UUPA dan PP 24/1997.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mengandung arti persesuaian kehendak di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Kedua belah pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri. Kemauan yang bebas dianggap tidak ada dan dapat dimintakan pembatalan jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*) (Subekti, 2003). Oleh karena itu, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Suatu keadaan perbuatan jual beli tanah yang berstatus dijaminakan menandakan telah terjadi suatu penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh penjual pada saat pembuatan perjanjian. Penipuan terjadi ketika penjual dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar dengan suatu tipu muslihat sehingga menyebabkan pembeli menyatakan persetujuan atau kesepakatannya terhadap perjanjian jual beli termaksud. Keadaan tersebut diartikan bahwa sejak awal penjual tidak melakukan itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Adanya itikad tidak baik dan penipuan menandakan bahwa pernyataan sepakat yang diberikan pembeli pada saat perjanjian jual beli bukan merupakan kemauan yang bebas sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat 'sepakat mereka yang mengikatkan dirinya' dan pembeli dapat meminta pembatalan perjanjian.

2. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai objek atau prestasi dari perjanjian terkait. Menurut Salim, (Salim, 2012) seluruh barang yang dapat diperdagangkan dapat dijadikan objek jual beli, kecuali barang tersebut merupakan:

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang;
- c. Barang yang bertentangan dengan ketertiban; dan
- d. Barang yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik.

Berdasarkan Pasal 1474 KUHPerdara, penjual memiliki 2 kewajiban pokok, yaitu menyerahkan objek jual beli dan menanggungnya. Merujuk pada Pasal 1491 KUHPerdara, penanggung ini dimaksudkan pada keadaan objek jual beli, yaitu penjual wajib menjamin bahwa penguasaan objek jual beli aman dan tenteram serta tiada cacat tersembunyi atas objek tersebut.

Penulis menganalisis bahwa tanah jual beli yang berstatus dijaminan merupakan tanah yang tidak diperkenankan oleh undang-undang. Tanah yang berstatus dijaminan berarti penguasaan tanah tersebut secara yuridis berada pada pihak ketiga sehingga apabila dikorelasikan dengan kewajiban penjual untuk menjamin penguasaan tanah haruslah aman dan tentram, maka tanah tersebut adalah tanah yang tidak diperkenankan oleh undang-undang untuk dijadikan objek jual beli. Tidak terpenuhinya syarat ini mengakibatkan perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli batal demi hukum.

3. Sebab yang halal

Sebab yang dimaksud dalam hal ini ialah apa yang menjadi isi dari perjanjian. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara, sebab yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan hukum. Suatu sebab yang terlarang ialah apa yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Berdasarkan pasal 4 ayat (3) jo. Pasal 23 huruf a angka 2 jo. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 pendaftaran tanah dan peralihan haknya adalah suatu hal yang wajib dan merupakan peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) dan pendaftarannya harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT.

Sebagaimana sebelumnya telah penulis sebutkan, perjanjian jual beli yang objeknya berstatus dijaminan tanpa sepengetahuan pembeli dapat terjadi akibat perjanjian dilakukan di bawah tangan atau dilakukan tanpa melibatkan PPAT. Tidak dilakukannya jual beli di hadapan PPAT menyebabkan tidak terpenuhinya perbuatan hukum penyerahan yuridis jual beli tanah dan berakibat tanah tersebut tidak dapat didaftarkan. Jual beli tanpa PPAT dan tanah jual beli yang tidak didaftarkan merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan merupakan

perjanjian yang tidak sah sebab tidak memenuhi syarat 'suatu sebab yang halal'. Dengan demikian, dengan tidak terpenuhinya syarat ini, perjanjian menjadi batal demi hukum.

Tindakan hukum yang dapat dilakukan pembeli sebagai pihak yang dirugikan atas perjanjian jual beli tanah yang berstatus dijaminan kepada pihak ketiga dari perspektif hukum acara perdata

Sengketa tanah atau tuntutan pihak ketiga atas suatu hak atas tanah biasanya terjadi akibat adanya suatu pembebanan jaminan hak tanggungan terhadap hak atas tanah terkait. Adanya sengketa atau tuntutan di kemudian hari merupakan kerugian yang harus ditanggung pembeli tanah apabila perbuatan jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT. Adanya pembebanan jaminan hak atas tanah memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur pemegang jaminan hak atas tanah sehingga hal ini dapat menyebabkan kedudukan pembeli yang tidak kuat menjadi terancam. Hal ini dikarenakan kreditur pemegang jaminan hak atas tanah berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain untuk diambil hasilnya baik sebagian maupun seluruhnya sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya (*droit de preference* (Salim, 2012). Hal ini merupakan sifat khusus jaminan hak tanggungan sebagai jaminan hak atas tanah yang tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*). Ketentuan demikian merupakan wujud kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak atas tanah apabila nantinya debitur melakukan wanprestasi.

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, jual beli tanah yang berstatus dijaminan adalah perjanjian yang batal demi hukum. Perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah lahir suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara pihak yang melakukan perjanjian (Subekti, 2003). Hal ini diartikan sebagai tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut di depan hakim.

Pembeli merupakan pihak yang sangat dirugikan dari status perjanjian yang batal demi hukum. Hal ini dikarenakan perjanjian yang batal demi hukum menyebabkan pembeli kehilangan hak-haknya sebagai pemilik tanah yang baru, padahal ia merupakan pembeli yang beritikad baik (pembeli yang telah melakukan pembayaran baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah jual beli tersebut). Maka dari itu, meskipun perjanjian yang batal demi hukum tidak memiliki dasar untuk diajukan tuntutannya ke hadapan hakim, untuk memperoleh hak-haknya kembali, pembeli perlu melakukan tuntutan kepada penjual melalui gugatan perdata.

Pasal 118 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) jo. Pasal 142 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg) menyatakan bahwa siapa saja yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain sehingga mendatangkan kerugian, dan ia tidak mampu menyelesaikan sendiri persoalan tersebut, maka ia dapat meminta kepada pengadilan untuk menyelesaikan masalah itu sesuai dengan hukum yang berlaku. Suatu tuntutan hak (gugatan) merupakan tindakan untuk memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah adanya *eigenrichting* (main hakim sendiri). Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dinyatakan bahwa gugatan yang diajukan kepada pengadilan haruslah memiliki sengketa dan pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum atas sengketa yang diajukan gugatannya tersebut (Manan, 2006).

Perjanjian jual beli yang berstatus dijaminan kepada pihak ketiga tentunya dapat menimbulkan sengketa antara para pihak di dalamnya. Pembeli sebagai pihak yang mengalami kerugian atas keadaan tersebut merupakan pihak yang berkepentingan hukum sehingga berhak untuk mengajukan gugatan. Pembeli dalam mengajukan gugatan dapat menuntut hak-haknya atas segala kerugian yang telah ia alami dalam proses jual beli tanah tersebut. Penuntutan hak-haknya tersebut dapat berupa pengembalian uang pembelian tanah yang telah dibayarkannya serta penggantian rugi dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya yang telah dikeluarkan oleh pembeli sebagaimana hal ini juga ditentukan dalam Pasal 1496 KUHPerdara.

Wujud Kepastian Hukum Bagi Pembeli Melalui Adanya Suatu Gugatan Perdata

Jaminan kepastian hukum tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang bunyinya, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa hukum dijalankan dan putusan dapat dilaksanakan, yang mana ia yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya (Mertokusumo, 2007). Kepastian hukum mengarah pada berlakunya suatu hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen.

Dalam bentuk sumber hukum formal, sumber hukum meliputi bentuk produk legislasi atau regulasi tertentu, bentuk perjanjian atau perikatan yang mengikat pihak di dalamnya (*contract, treaty*), bentuk putusan hakim tertentu, dan bentuk keputusan administratif (*beschikking*) tertentu (Asshidiqie, 2015). Pengadilan merupakan salah satu sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendapat keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum sebagai perlindungan hukum dalam perkara yang mereka hadapi. Kusumaatmadja & Sidharta (2016) menyampaikan bahwa fungsi hukum adalah menjamin ketertiban (kepastian) dan ketertiban yang mana bertujuan untuk menciptakan suatu keadilan dalam kehidupan masyarakat.

Kekuasaan kehakiman sebagai penyelenggara peradilan merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menegakkan hukum sebagai kepastian dan keadilan.

Produk hukum yang dihasilkan dari proses peradilan, yakni putusan pengadilan, merupakan suatu sumber hukum dan bentuk kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa di dalamnya. Maka dari itu, pembeli sebagai pihak yang dirugikan dalam jual beli tanah yang berstatus dijaminan perlu melakukan suatu tindakan hukum gugatan perdata. Putusan pengadilan dari gugatan tersebut merupakan suatu kepastian hukum baginya dalam rangka memperoleh hak-haknya.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh bahwa perjanjian jual beli yang objeknya berstatus dijaminan adalah perjanjian yang tidak sah dan batal demi hukum. Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat pertama, ketiga, dan keempat syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan syarat formil jual beli tanah yang diatur dalam UUPA serta PP 24/1997 sebagai peraturan turunannya. Sebagai pihak yang mengalami kerugian dari adanya keadaan tersebut, pembeli perlu melakukan suatu tindakan hukum yakni gugatan perdata. Adanya putusan pengadilan yang dihasilkan melalui gugatan perdata merupakan wujud kepastian hukum bagi pembeli untuk dapat memperoleh hak-haknya.

SARAN

Penulis menyarankan agar masyarakat yang hendak melakukan jual beli tanah di Indonesia memperhatikan dan melakukan jual beli tanah sesuai ketentuan atau prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jual beli tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku merupakan langkah upaya preventif bagi para pihak untuk mencegah terjadinya resiko berupa kerugian di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariza, B. (2022). Kedudukan Kuitansi sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum (Studi Kasus di Kabupaten Majalengka). . Universitas Islam Sultan Agung.
- Asshidiqie, J. (2015). Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara. Rajawali Pers.
- Gunawan, C. (2003). Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik. Universitas Indonesia.
- Kusumaatmadja, M., & Sidharta, A. (2016). Pengantar Ilmu Hukum. alumni.
- Manan, A. (2006). Aneka Masalah Hukum Perdata di Indonesia. Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, S. (2007). Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty.
- Muhammad, A. (1994). Hukum Harta Kekayaan. Citra Aditya Bakti.
- Salim, H. S. (2012). Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Sinar Grafika.
- Soemitro, R. H. (1990). Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri. Ghalia Indonesia.
- Subekti. (2003). Pokok-pokok Hukum Perdata. Intermasa.
- Subekti. (2005). Hukum Perjanjian. Intermasa.