

KONSTRUKSI HUKUM HAPUSNYA PERIKATAN DALAM SENGKETA PROPERTI ANTARA PEMBELI, PENGEMBANG, DAN KREDITUR BANK

Imelda Martinelli, Indah Naomy Christian Yulianty Simanjuntak, Fid'a Rosin Muslim

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
imeldam@fh.untar.ac.id

Abstract

This study examines the legal construction of the extinction of obligations in property disputes involving buyers, developers, and banking creditors within the framework of Indonesian civil law. The primary issue arises when a property object that has been sold under a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and fully paid by the buyer is still used as collateral by the developer in favor of a bank under a security right mechanism. This research focuses on three intersecting legal relationships: the contractual relationship between the buyer and the developer, the debtor-creditor relationship between the developer and the bank, and the indirect legal relationship between the buyer and the bank, which creates a conflict between proprietary rights and contractual rights. In this context, the developer's failure to transfer the certificate and continued encumbrance of the property constitutes a breach of contract. The findings indicate that under certain conditions, the extinction of obligations between the debtor and creditor (developer and bank) leads to the termination of the mortgage right, thereby eliminating any legal barrier to the fulfillment of the buyer's rights. Consequently, a buyer who has fully performed their obligations in good faith must be granted legal protection, even if the land title remains administratively under the developer's name. This study concludes that in conflicts between proprietary rights and contractual rights, Indonesian civil law tends to prioritize the protection of bona fide purchasers as a reflection of substantive justice and legal certainty in property transactions.

Keywords: Extinction of Obligations; Breach of Contract ; Mortgage Rights ; Bona Fide Purchaser

PENDAHULUAN

Perkembangan praktik transaksi properti di Indonesia menunjukkan dinamika hukum yang semakin kompleks, khususnya dalam hubungan antara pembeli, pengembang (developer), dan lembaga perbankan sebagai kreditur. Dalam praktik, tidak jarang terjadi konflik hukum ketika objek properti yang telah diperjualbelikan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan bahkan telah dibayar lunas oleh pembeli, ternyata masih dijadikan jaminan utang oleh pengembang kepada bank.

Permasalahan ini tercermin dalam sengketa antara Laurensius Suhada dengan PT Mutiara Alam Borneo dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang kemudian diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 6355 K/Pdt/2025. Dalam perkara tersebut, Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah dan tanah di Perumahan Sempaja Residence dengan harga Rp713.000.000 dan telah membayar lunas serta menempati rumah tersebut sejak tahun 2009. Namun ketika meminta sertifikat hak guna bangunan (HGB), diketahui bahwa sertifikat tersebut telah dijadikan jaminan utang oleh

pengembang kepada pihak bank. Situasi tersebut menimbulkan konflik hukum antara hak pembeli yang telah membayar lunas dengan hak kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, konflik ini berkaitan dengan beberapa prinsip hukum, antara lain asas itikad baik dalam perjanjian, asas kepastian hukum dalam hak kebendaan, serta perlindungan terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi.

Kondisi demikian menimbulkan persoalan fundamental dalam hukum perdata, yaitu benturan antara hak perorangan (*persoonlijk recht*) yang lahir dari hubungan kontraktual dengan hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegang jaminan. Dalam konteks ini, pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya seringkali berada dalam posisi yang lemah, terutama ketika secara administratif hak atas tanah masih tercatat atas nama pengembang. Secara normatif, hubungan hukum antara para pihak tunduk pada rezim Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1313 dan Pasal 1320 mengenai perjanjian, serta ketentuan mengenai hapusnya perikatan dalam Pasal 1381. Di sisi lain, hubungan antara pengembang dan bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan kuat bagi kreditur melalui hak kebendaan yang bersifat preferen.

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika pengembang melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan sertifikat kepada pembeli, sekaligus tetap membebani objek tersebut dengan hak tanggungan. Dalam situasi demikian, muncul pertanyaan mendasar mengenai bagaimana konstruksi hukum hapusnya perikatan dapat mempengaruhi eksistensi hak tanggungan, serta sejauh mana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik. Isu ini tidak hanya berkaitan dengan kepastian hukum, tetapi juga menyentuh dimensi keadilan substantif dalam hukum perdata, khususnya dalam menentukan prioritas perlindungan antara kreditur preferen dan pembeli yang telah memenuhi prestasinya secara penuh.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama. Metode ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis norma hukum, asas, dan doktrin yang berkaitan dengan konstruksi hukum hapusnya perikatan dalam sengketa properti antara pembeli, pengembang, dan kreditur bank.¹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi beberapa pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang relevan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian dan Pasal 1381 mengenai hapusnya perikatan, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum seperti wanprestasi, hak tanggungan, asas itikad baik, serta perlindungan terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan doktrin para ahli hukum.

3. Pendekatan Kasus (*case approach*)

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hlm. 13.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus dengan menganalisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025 sebagai objek kajian utama, guna melihat penerapan norma hukum dalam praktik peradilan.

HASIL PEMBAHASAN

Konstruksi Hubungan Hukum antara Pembeli dan Pengembang dalam PPJB serta Implikasinya terhadap Kewajiban Penyerahan Objek dan Sertifikat

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam praktik hukum perdata Indonesia tidak dapat semata-mata diposisikan sebagai perjanjian pendahuluan yang bersifat lemah, melainkan harus dikonstruksikan sebagai perikatan yang sah dan mengikat secara penuh sepanjang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.² Dengan demikian, PPJB melahirkan hubungan hukum obligatoir yang memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pemenuhan prestasi dari pengembang.

Dalam hubungan ini, terdapat prinsip timbal balik (*reciprocity*) yang mengharuskan masing-masing pihak melaksanakan kewajibannya. Pembeli berkewajiban melakukan pembayaran, sedangkan pengembang berkewajiban menyerahkan objek beserta sertifikatnya sebagai bentuk pemenuhan prestasi.³ Ketika pembeli telah melaksanakan prestasinya secara penuh melalui pembayaran lunas, maka kewajiban pengembang berubah menjadi kewajiban yang segera harus dipenuhi (*due and enforceable obligation*).

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6355 K/Pdt/2025, Majelis Hakim pada pokoknya mempertimbangkan bahwa pembeli telah melakukan pembayaran secara lunas dan telah menguasai objek sengketa dalam waktu yang lama, sehingga secara substantif telah memiliki kepentingan hukum yang harus dilindungi.⁴ Pertimbangan ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak hanya melihat hubungan hukum secara formal, tetapi juga mempertimbangkan realitas pemenuhan prestasi oleh pembeli.

Pengembang dalam perkara tersebut tidak menyerahkan sertifikat dan tetap mempertahankan penguasaan administratif atas objek. Kondisi ini menciptakan ketegangan antara aspek formal hukum kebendaan dan realitas substantif hubungan kontraktual. Apabila pendekatan hukum hanya berfokus pada formalitas kepemilikan, maka pembeli yang telah memenuhi prestasinya justru akan kehilangan perlindungan hukum, yang bertentangan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota.⁵ Sertifikat sebagai bukti hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari objek yang diperjualbelikan, sehingga penyerahannya merupakan bagian integral dari prestasi pengembang. Oleh karena itu, kegagalan menyerahkan sertifikat harus dipandang sebagai kegagalan memenuhi keseluruhan prestasi, bukan sekadar kekurangan administratif.⁶

Dengan demikian, konstruksi hubungan hukum dalam PPJB harus dipahami secara progresif, di mana pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya secara penuh memiliki *legitimate expectation* terhadap perolehan hak atas objek. Dalam konteks ini, kewajiban penyerahan objek dan sertifikat merupakan kewajiban mutlak yang tidak dapat ditunda ataupun dialihkan kepada kepentingan lain, termasuk kepentingan kreditur.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1.

³ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdota*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 18.

⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025, pertimbangan hukum (*ratio decidendi*).

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 102.

Kualifikasi Tindakan Pengembang yang Menjaminkan Objek sebagai Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Perdata

Tindakan pengembang yang menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan kepada bank merupakan bentuk pelanggaran yang tidak dapat dipahami secara sempit sebagai wanprestasi biasa. Dalam doktrin hukum perdata, wanprestasi tidak hanya mencakup kegagalan memenuhi prestasi, tetapi juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan isi dan tujuan perjanjian.⁷ Dalam perkara yang dianalisis, pengembang tidak hanya gagal menyerahkan sertifikat, tetapi juga secara aktif menjaminkan objek kepada pihak bank, sehingga menciptakan hambatan hukum bagi pemenuhan hak pembeli. Tindakan ini menunjukkan adanya pelanggaran dalam dua dimensi sekaligus, yaitu pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual dan pelanggaran terhadap asas itikad baik.

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan pengembang yang tetap membebani objek dengan hak tanggungan, padahal objek tersebut telah diperjualbelikan dan dibayar lunas, merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum dan merugikan pembeli.⁸ Pertimbangan ini secara implisit mengakui bahwa tindakan tersebut merupakan bentuk pelanggaran serius terhadap hubungan kontraktual. Dalam perspektif yang lebih luas, tindakan ini dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi aktif (*active breach*), yaitu pelanggaran yang dilakukan melalui tindakan yang secara langsung menghambat pemenuhan prestasi.⁹ Pengembang tidak hanya lalai, tetapi secara aktif menciptakan kondisi yang membuat pemenuhan kewajiban menjadi tidak mungkin atau terhambat.

Apabila dianalisis berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, tindakan tersebut juga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, karena terdapat perbuatan yang melanggar hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas antara tindakan dan kerugian yang dialami pembeli.¹⁰ Dengan demikian, tanggung jawab pengembang bersifat kumulatif, yaitu tanggung jawab kontraktual dan deliktual. Dengan demikian, menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan harus dikualifikasikan sebagai pelanggaran berat (*serious breach*) yang tidak hanya menimbulkan kewajiban ganti rugi, tetapi juga membuka ruang bagi pemulihan hak pembeli secara penuh, termasuk hak untuk memperoleh sertifikat tanpa hambatan dari pihak ketiga.

Keterkaitan Konstruksi Hubungan Hukum dan Wanprestasi dalam Menentukan Perlindungan Pembeli

Konstruksi hubungan hukum dalam PPJB dan kualifikasi wanprestasi tidak dapat dipisahkan, melainkan saling berkaitan secara erat dalam menentukan arah perlindungan hukum. Ketika hubungan hukum dipahami sebagai perikatan yang mengikat secara penuh, maka setiap tindakan yang menghambat pemenuhan prestasi secara otomatis masuk dalam kategori wanprestasi. Dalam konteks ini, tindakan pengembang menjaminkan objek bukanlah peristiwa yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari rangkaian pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Hal ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam kasus ini bersifat struktural, karena tindakan pengembang secara langsung menciptakan kondisi yang menghalangi pemenuhan kewajiban penyerahan objek dan sertifikat.¹¹

Putusan Mahkamah Agung Nomor 6355 K/Pdt/2025 pada akhirnya mengarah pada perlindungan terhadap pembeli dengan menegaskan bahwa hak pembeli yang telah memenuhi kewajibannya tidak boleh dikalahkan oleh kepentingan kreditur yang muncul akibat tindakan pengembang sendiri.¹² Pendekatan ini menunjukkan adanya pergeseran dari pendekatan

⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 56.

⁸ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025, pertimbangan hakim mengenai pembebanan hak tanggungan.

⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 87.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 72.

¹² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025, amar putusan.

formalistik menuju pendekatan substantif dalam hukum perdata Indonesia. Keterkaitan antara konstruksi hubungan hukum dan wanprestasi menghasilkan suatu prinsip bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang telah memenuhi prestasinya secara penuh. Dalam hal ini, pembeli beritikad baik harus diposisikan sebagai pihak yang memiliki hak yang lebih kuat dibandingkan pengembang yang melakukan pelanggaran.

Secara konseptual, hal ini menegaskan bahwa hukum perdata tidak lagi dapat dipahami sebagai sistem yang hanya berorientasi pada formalitas, tetapi harus diarahkan pada pencapaian keadilan substantif. Oleh karena itu, konstruksi hubungan hukum dalam PPJB dan kualifikasi wanprestasi menjadi dasar utama dalam menentukan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam sengketa properti.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan keseluruhan analisis, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara pembeli dan pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dikonstruksikan sebagai perikatan yang mengikat secara penuh dan melahirkan kewajiban timbal balik, di mana pelunasan pembayaran oleh pembeli mengakibatkan kewajiban pengembang untuk menyerahkan objek beserta sertifikat menjadi kewajiban yang bersifat mutlak dan segera dipenuhi. Dalam konteks ini, sertifikat tidak dapat dipandang sebagai aspek administratif semata, melainkan bagian integral dari prestasi yang wajib diserahkan, sehingga secara substantif telah terjadi pergeseran kepentingan hukum kepada pembeli meskipun secara formal hak kebendaan belum beralih. Tindakan pengembang yang menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan kepada bank tidak hanya memenuhi unsur wanprestasi dalam pengertian klasik, tetapi juga merupakan bentuk wanprestasi aktif yang bersifat struktural karena secara langsung menciptakan hambatan terhadap pemenuhan kewajiban penyerahan objek dan sertifikat, bahkan dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan hak.

Keterkaitan antara konstruksi hubungan hukum dalam PPJB dan kualifikasi wanprestasi tersebut menegaskan bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi prestasinya secara penuh, bukan kepada pihak yang melakukan pelanggaran. Sejalan dengan pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 6355 K/Pdt/2025, hukum perdata Indonesia menunjukkan pergeseran dari pendekatan formalistik menuju pendekatan substantif, di mana itikad baik dan pemenuhan prestasi menjadi dasar utama dalam menentukan perlindungan hukum, sehingga pembeli beritikad baik harus diprioritaskan sebagai subjek yang berhak memperoleh kepastian dan keadilan dalam sengketa properti. Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka disampaikan beberapa rekomendasi sebagai berikut: Diperlukan penguatan regulasi yang secara eksplisit mengatur perlindungan hukum terhadap pembeli dalam tahap PPJB, khususnya terkait larangan bagi pengembang untuk menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan. Reformulasi norma dalam hukum pertanahan dan jaminan kebendaan perlu diarahkan untuk mencegah konflik antara hak pembeli dan kreditur. Bank sebagai kreditur harus menerapkan prinsip prudential banking secara lebih ketat, khususnya melalui: Verifikasi status objek secara faktual, memastikan objek tidak sedang dalam penguasaan pihak ketiga, menghindari pembebanan hak tanggungan atas objek yang telah diperjualbelikan. Hal ini penting untuk mencegah timbulnya sengketa dan melindungi reputasi lembaga perbankan. Pengembang wajib menjunjung tinggi asas itikad baik dan transparansi, serta tidak melakukan praktik yang merugikan pembeli. Menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan merupakan tindakan yang tidak hanya melanggar kontrak, tetapi juga berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum yang lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 87.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 56.

Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPPerdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 18.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025, pertimbangan hukum (ratio decidendi).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025, pertimbangan hakim mengenai pembebanan hak tanggungan.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6355 K/Pdt/2025, amar putusan.

Salim HS, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 102.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hlm. 13.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 72.