Jurnal Ilmiah: Suara Edukasi Hukum
Vol. 2 No. 1 (2026)
P-ISSN: 3090 - 8434 | E-ISSN: 3090 – 8469

Pertanggungjawaban Hukum Penjual Atas Objek Jual Beli Yang Dijadikan Agunan Pembiayaan Perbankan (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr)

Ummu Aziizah, Sapardiyono, Muhammad Alfian
Universitas Muhammadiyah Purworejo
email: ummuaziizahzee@gmail.com

Kata Kunci:
Pertanggung jawaban Hukum, Jual Beli, Hak Tanggungan

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum penjual atas objek jual beli yang dijadikan agunan pembiayaan perbankan serta akibat hukum bagi para pihak berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr. Permasalahan ini muncul akibat tindakan penjual yang tetap menjaminkan objek yang telah dialihkan kepada pembeli, sehingga menimbulkan konflik antara pembeli beritikad baik dan pihak perbankan sebagai kreditur.Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan pendapat ahli.Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan penjual merupakan bentuk wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum. Penjual bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pembeli, baik materiil maupun immateriil. Selain itu, hak tanggungan yang dibebankan dinyatakan cacat hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak lagi berwenang atas objek. Putusan pengadilan menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum yang diutamakan. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan penerapan asas keadilan, keselarasan, dan kemanfaatan serta memberikan kepastian hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli dan pembiayaan.

Keywords:
Legal Liability, Sale and Purchase,

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal liability of sellers regarding objects of sale and purchase that are used as collateral in banking financing, as well as the legal consequences for the parties involved, based on Decision Number 21/Pdt.G/2024/PN Pwr. The issue arises from the seller's action of pledging an object that has already been transferred to the buyer, resulting in a legal conflict between a good faith buyer and the bank as the creditor.This research employs a

Mortgage Rights

normative legal method with statutory, case, and conceptual approaches. The legal materials used consist of primary legal sources in the form of laws and regulations as well as court decisions, and secondary legal sources including literature and expert opinions.The results show that the seller's actions constitute both a breach of contract and an unlawful act. The seller is liable for the losses suffered by the buyer, both material and immaterial. Furthermore, the security right imposed on the object is declared legally defective as it was executed by a party who no longer had authority over the object. The court decision also emphasizes that a good faith buyer must be given priority legal protection. Therefore, this decision reflects the application of the principles of justice, harmony, and expediency, and provides legal certainty for buyers in disputes concerning sale and purchase and financing.

1. PENDAHULUAN

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling fundamental dan sering digunakan dalam kehidupan masyarakat modern. Dalam perspektif hukum perdata, jual beli termasuk perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang telah sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga tanpa harus menunggu penyerahan barang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati (Undang-Undang Hukum Perdata, 1457).

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tidak hanya melahirkan hubungan hukum sederhana, tetapi juga menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan objek dalam keadaan bebas dari beban hukum dan gangguan pihak ketiga, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum (PMH) (HS, 2022).

Namun demikian, dalam praktik sering terjadi penyimpangan, salah satunya adalah tindakan penjual yang tetap menjaminkan objek jual beli kepada pihak perbankan meskipun objek tersebut telah dialihkan kepada pembeli. Kondisi ini menimbulkan konflik hukum yang kompleks, karena di satu sisi pembeli merasa memiliki hak atas objek yang telah dibayar, sementara di sisi lain pihak bank sebagai kreditur memiliki hak jaminan berdasarkan hak tanggungan (Wardhani, 2025).

Permasalahan tersebut semakin rumit karena dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal adanya prinsip *droit de preference* (hak didahulukan) dan *droit de suite* (hak mengikuti), yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur. Akibatnya, meskipun objek telah berpindah tangan, hak tanggungan tetap melekat hingga utang dilunasi,

sehingga berpotensi merugikan pembeli yang beritikad baik dan menimbulkan ketidakpastian hukum (Undang-Undang Nomor 4 , 1996).

Fenomena tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr, di mana penjual menjaminkan objek yang telah dijual kepada pembeli tanpa sepengetahuan mereka. Majelis hakim dalam perkara tersebut menilai bahwa tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa hak tanggungan yang dibebankan menjadi cacat hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak lagi berwenang atas objek tersebut (Putusan Pengadilan Negeri Purworejo, 2024).

Putusan ini menunjukkan adanya pentingnya analisis mengenai pertanggungjawaban hukum penjual serta akibat hukum bagi para pihak, guna memberikan kejelasan dan kepastian hukum dalam praktik jual beli dan pembiayaan perbankan, khususnya dalam melindungi pembeli yang beritikad baik (Shoim, 2022).

Penelitian ini menjadi penting karena dalam praktik hukum perdata masih sering ditemukan konflik antara perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dengan kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan, yang menunjukkan adanya ketidakjelasan penerapan norma hukum di lapangan. Selain itu, maraknya kasus objek jual beli yang tetap dijadikan agunan oleh penjual mencerminkan lemahnya kepastian hukum serta pengawasan dalam transaksi perdata. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, sehingga diperlukan kajian mendalam untuk mempertegas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Di sisi lain, penelitian ini juga penting sebagai evaluasi terhadap prinsip kehati-hatian lembaga perbankan dalam menerima jaminan agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan hukum jaminan, serta memperkuat penerapan asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum dalam praktik peradilan (Jenie, 2019).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan utama (Christiawan, 2024). Penelitian hukum normatif berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin atau pendapat para ahli hukum. Dalam penelitian ini, pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji pertanggungjawaban hukum penjual terhadap objek

jual beli yang dijadikan agunan serta akibat hukum bagi para pihak berdasarkan putusan pengadilan yang menjadi objek kajian (Syarif M. R., 2024).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli dan hak tanggungan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang, 1996). Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara serta implikasi hukumnya terhadap para pihak (Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr., 2024).

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum seperti buku, jurnal ilmiah, dan pendapat para sarjana hukum yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan hukum jaminan. Sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia yang memberikan penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Syarif M. R., 2024).

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai literatur, dokumen, serta peraturan yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis permasalahan hukum yang diteliti, kemudian dianalisis untuk memperoleh kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pertanggungjawaban Hukum Penjual atas Objek Jual Beli yang Dijadikan Agunan

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr, diketahui bahwa sengketa bermula dari adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I. Dalam perkara ini, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh, yaitu dengan melakukan pembayaran lunas atas objek yang diperjanjikan. Meskipun demikian, secara administratif belum dilakukan proses balik nama sertipikat, yang kemudian menjadi celah timbulnya sengketa hukum.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menegaskan bahwa secara substansial telah terjadi peralihan hak, yang dibuktikan dengan adanya pembayaran lunas dan penguasaan fisik oleh pembeli. Hal ini tercermin dalam pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa "fakta pembayaran lunas dan penguasaan fisik objek oleh Penggugat merupakan bukti kuat telah terjadinya hubungan hukum jual beli yang nyata dan tidak terbantahkan" (Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr, 2024).

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berorientasi pada aspek formal berupa kepemilikan sertipikat, melainkan juga memperhatikan aspek materiil dari hubungan hukum para pihak. Dalam doktrin hukum perdata, hal ini sejalan dengan asas konsensualisme yang menyatakan bahwa perjanjian telah sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320).

Namun demikian, permasalahan hukum muncul ketika Tergugat I selaku penjual tetap menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan kepada pihak perbankan. Tindakan ini jelas bertentangan dengan prinsip itikad baik dalam perjanjian. Majelis Hakim secara tegas menyatakan bahwa "tindakan Tergugat I yang tetap menjaminkan objek sengketa kepada pihak perbankan dilakukan setelah adanya perikatan jual beli, sehingga perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan secara hukum" (Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr., 2024).

Tindakan tersebut tidak hanya dikualifikasikan sebagai wanprestasi, melainkan juga sebagai perbuatan melawan hukum (PMH). Hal ini dikarenakan perbuatan Tergugat I telah melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pembeli yang sah. Dalam pertimbangannya, hakim menyatakan bahwa "perbuatan tersebut melanggar hak subjektif Penggugat dan bertentangan dengan asas kepatutan serta itikad baik, sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata".

Dengan demikian, pertanggungjawaban hukum penjual dalam perkara ini bersifat komprehensif, yaitu mencakup tanggung jawab berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sekaligus. Secara teoritis, hal ini memperkuat pandangan bahwa suatu perbuatan dapat menimbulkan dua konsekuensi hukum apabila memenuhi unsur keduanya, khususnya apabila terdapat pelanggaran terhadap perjanjian sekaligus pelanggaran terhadap norma hukum umum (Marzuki, 2016).

3.2 Keabsahan Hak Tanggungan dan Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik

Dalam aspek keabsahan hak tanggungan, Majelis Hakim memberikan penilaian yang sangat progresif dengan mengedepankan perlindungan terhadap

pembeli beritikad baik. Hak tanggungan yang dibebankan oleh Tergugat I kepada pihak bank dinilai tidak memiliki kekuatan hukum yang dapat mengalahkan hak Penggugat.

Hal ini ditegaskan dalam pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa "Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek sengketa tidak dapat mengesampingkan hak Penggugat sebagai pembeli beritikad baik" (Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr., 2024).

Pertimbangan ini mencerminkan penerapan asas perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik (*good faith*), yang merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perdata. Pembeli yang telah memenuhi kewajibannya secara penuh tidak boleh dirugikan akibat tindakan sepihak dari penjual yang tidak bertanggung jawab.

Selain itu, hakim juga menilai bahwa sejak terjadinya pembayaran lunas, secara substansial penjual telah kehilangan kewenangan untuk mengalihkan atau membebani objek tersebut. Oleh karena itu, tindakan pembebanan hak tanggungan menjadi cacat hukum. Dalam hal ini, hakim juga menyoroti kelalaian pihak perbankan yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Hal ini dinyatakan dalam pertimbangan bahwa "pihak perbankan seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan meneliti status penguasaan objek sengketa sebelum menerima sebagai jaminan".

Dari perspektif hukum jaminan, hak tanggungan memang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur. Namun demikian, kedudukan tersebut tidak bersifat mutlak apabila terdapat cacat dalam proses pembebanannya, khususnya apabila dilakukan oleh pihak yang tidak lagi memiliki kewenangan hukum atas objek tersebut. Dengan demikian, putusan ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik lebih diutamakan dibandingkan kepentingan kreditur yang lalai.

3.3 Amar Putusan dan Implikasi Hukum terhadap Para Pihak

Dalam amar putusannya, Majelis Hakim menyatakan secara tegas bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini tercermin dalam amar putusan yang menyatakan bahwa "Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum".

Selain itu, hakim juga mengakui keabsahan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga memberikan legitimasi hukum terhadap kepemilikan Penggugat atas objek sengketa. Putusan ini memiliki implikasi hukum yang sangat penting, yaitu menegaskan bahwa hak pembeli tetap harus dilindungi meskipun belum dilakukan balik nama secara administratif.

Implikasi lainnya adalah bahwa seluruh akibat hukum yang timbul dari pembebanan hak tanggungan menjadi tanggung jawab pihak penjual. Dengan kata lain, risiko hukum tidak dapat dialihkan kepada pembeli yang beritikad

baik. Hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan yang tegas terhadap pihak yang telah bertindak sesuai dengan perjanjian dan itikad baik.

Lebih jauh, putusan ini juga memberikan pesan penting bagi praktik perbankan agar lebih berhati-hati dalam menerima objek sebagai jaminan. Kegagalan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dapat mengakibatkan batalnya hak jaminan yang dimiliki oleh kreditur.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban hukum penjual atas objek jual beli yang dijadikan agunan pembiayaan perbankan dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr mencakup dua aspek, yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Penjual telah melanggar kewajibannya karena menjaminkan objek yang telah dialihkan kepada pembeli, sehingga menimbulkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, penjual wajib memberikan ganti rugi baik materiil maupun immateriil serta memulihkan hak pembeli atas objek yang disengketakan.

Selain itu, akibat hukum yang timbul bagi para pihak menunjukkan bahwa pembeli beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum yang diutamakan, sedangkan pembebanan hak tanggungan oleh penjual dinyatakan tidak sah karena dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Di sisi lain, pihak perbankan sebagai kreditur mengalami kelemahan kedudukan hukum karena jaminan yang diterima tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.

Dengan demikian, putusan ini telah mencerminkan penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, serta menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam setiap transaksi jual beli dan pembiayaan guna mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Christiawan, R. &. (2024). Penelitian hukum normatif. Dalam R. &. Christiawan, *Penelitian hukum normatif.* jakarta: Rajawali Pers. Diambil kembali dari https://kubuku.id/detail/penelitian-hukum-normatif/114511?utm_source=

HS, S. (2022). Pengantar Hukum Perjanjian di Luar KUH Perdata. Dalam S. HS, *Pengantar Hukum Perjanjian di Luar KUH Perdata.* Rajawali pers. Diambil kembali dari https://id.z-library.sk/book/qOXQ6b9dRk/hukum-kontrak-elektronik-econtract-law.html

Jenie, S. I. (2019). Pengantar hukum jaminan di Indonesia. Dalam S. I. Jenie, *Pengantar hukum jaminan di Indonesia.* yogyakarta: LP3M UMY. Diambil kembali dari http://repository.umy.ac.id/handle/123456789/34371

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang. (1996). Dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320. (t.thn.). Dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.*

Marzuki, P. M. (2016). Penelitian Hukum. Dalam P. M. Marzuki, *Penelitian Hukum.* jakarta: Prenada Media. Diambil kembali dari https://books.google.co.id/books/about/Penelitian_Hukum.html?id=CKZADwAAQBAJ&redir_esc=y

Putusan Pengadilan Negeri Purworejo. (2024). Dalam *Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr.* purworejo.

Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr. (2024). Dalam *Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr.* purworejo.

Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr. (2024). Dalam *Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr.* Purworejo.

Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr. (2024). Dalam *Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr.* Purworejo.

Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr. (2024). Dalam *Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pwr.* purworejo.

Shoim, M. (2022). Pengantar hukum perdata di Indonesia. Dalam M. Shoim, *Pengantar hukum perdata di Indonesia.* Semarang: Rafi Sarana Perkasa. Diambil kembali dari https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/19735/?utm_source=

Syarif, M. R. (2024). Metode penelitian hukum. Dalam M. R. Syarif, *Metode penelitian hukum.* makasar: GET PRESS INDONESIA. Diambil kembali dari https://www.researchgate.net/publication/381460823_METODE_PENELITIAN_HUKUM

Syarif, M. R. (2024). Metode penelitian hukum. Dalam M. R. Syarif, *Metode penelitian hukum.* makasar: GET Press Indonesia. Diambil kembali dari https://www.researchgate.net/publication/381460823_METODE_PENELITIAN_HUKUM

Undang-Undang Hukum Perdata. (1457). Dalam *KUHPerdata.*

Undang-Undang Nomor 4 . (1996). Dalam *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.*

Wardhani, N. E. (2025). Hukum perdata: Konsep dan implementasi. Sonpedia. Dalam N. E. Wardhani, *Hukum perdata: Konsep dan implementasi. Sonpedia.* PT. Sonpedia Publishing Indonesia. Diambil kembali dari https://buku.sonpedia.com/2025/04/hukum-perdata-konsep-dan-implementasi.html?utm_source

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License