

ABSTRAK

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah sering menyebabkan terjadinya sengketa apabila dilakukan tanpa persetujuan Pembeli yang secara faktual telah memiliki dan menguasai tanah, meskipun belum beralih secara yuridis. Perkara Putusan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN.Smg menggambarkan bahwa adanya ketidaksesuaian antara penguasaan faktual oleh (Hesty Kurina Rahayu selaku pembeli) dan yuridis administratif masih atas nama (Ervani Adi Nugroho selaku penjual). Tanah dapat dimanfaatkan oleh Pemberi Hak Tanggungan untuk dijamin hak kebendaannya melalui pembebanan Hak Tanggungan kepada pihak Pemegang Hak Tanggungan seperti Koperasi Graha Mandiri. Metode penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan spesifikasi data deskriptif analitis dan menggunakan data sekunder dari studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan tanpa persetujuan Pembeli dapat dibatalkan demi hukum, hal ini terjadi karena melanggar asas beritikad baik dalam hukum perjanjian serta hukum perdata melalui Pasal 1320 KUH Perdata dan wewenang yang dimiliki oleh Koperasi Graha Mandiri sebagai pemegang hak tanggungan tidak sah. Majelis hakim dalam perkara ini juga memutuskan bahwa APHT yang dibuat antara (Ervani Adi Nugroho selaku pemberi hak tanggungan) dan (Koperasi Graha Mandiri selaku pemegang Hak Tanggungan) batal demi hukum. Pengadilan memerintahkan untuk segera dilakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT dan prosedur balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: *Batal Demi Hukum; Pembebanan HT; Akta Pemberian HT.*

ABSTRACT

The encumbrance of a mortgage on land often leads to disputes when carried out without the consent of the buyer, who in fact already owns and controls the land, even though legal title has not yet been transferred. Case Decision Number 24/Pdt.G/2024/PN.Smg illustrates a discrepancy between the factual ownership held by (Hesty Kurina Rahayu as the buyer) and the administrative legal ownership held by (Ervani Adi Nugroho as the seller). Land can be utilized by the Mortgage Grantor to secure its property rights through the encumbrance of a mortgage to a mortgage holder, such as the Graha Mandiri Cooperative. The research method used a normative juridical method with descriptive analytical data specifications and secondary data from a literature review.

The results show that the encumbrance of a mortgage without the buyer's consent can be legally revoked. This occurs because it violates the principle of good faith in contract law and civil law through Article 1320 of the Civil Code, and the authority held by the Graha Mandiri Cooperative as the mortgage holder is invalid. The panel of judges in this case also ruled that the Deed of Sale and Purchase (APHT) between (Ervani Adi Nugroho as the mortgagor) and (Graha Mandiri Cooperative as the mortgagee) was null and void. The court ordered the immediate signing of the Deed of Sale and Purchase (AJB) before the Land Deed Official (PPAT) and the transfer of title to the certificate at the Land Office.

Keywords: *Void and Void; Deed of Sale and Purchase; Deed of Sale and Purchase.*