

Jual Beli Sebagian Tanah yang Dijaminkan ke Bank

Asha Azela Aqilla Andias

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Korespondensi penulis: asha_aqilla@yahoo.com

Nynda Fatmawati

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Abstract. *This study focuses on examining the legal status of buying and selling certified land that is guaranteed by debt, about this very much happens in the community which causes a lot of confusion. This study refers to the Agrarian Law, namely Law Number 5 of 1960. This research is expected to be able to answer some of the problems that occur regarding (1) forms of legal protection that are devoted to the buyer and seller, and (2) an analysis of the position of the sale and purchase of land that is certified but is still guaranteed by the debts. This study uses a normative method and uses a statutory approach. The results showed that land that is still collateralized by the bank can be purchased by "redeeming" the certificate at the relevant bank. That is, the buyer can pay the bank the amount required by the bank to be released as collateral for repayment of the seller's debt.*

Keywords: *Certificate, Sale and Purchase, Guarantee*

Abstrak. Penelitian ini fokus pada mengkaji status hukum jual beli tanah bersertifikat yang dijamin dengan hutang, hal ini sangat banyak terjadi di masyarakat sehingga menimbulkan banyak kebingungan. Penelitian ini mengacu pada Undang-Undang Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Penelitian ini diharapkan mampu menjawab beberapa permasalahan yang terjadi mengenai (1) bentuk perlindungan hukum yang ditujukan kepada pembeli dan penjual, dan (2) analisis kedudukan jual beli tanah yang sudah bersertifikat namun masih dijamin utangnya. Penelitian ini menggunakan metode normatif dan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang masih dijamin oleh bank dapat dibeli dengan "menebus" sertifikatnya pada bank yang bersangkutan. Artinya, pembeli dapat membayar kepada bank sejumlah yang diminta oleh bank untuk dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang penjual.

Kata Kunci: Sertifikat, Jual Beli, Jaminan

LATAR BELAKANG

Posisi kepemilikan tanah seringkali menjadi permasalahan. Hal ini tidak terlepas dari keterbatasan tanah. Tanah merupakan barang yang tidak bisa bertambah. Tanah ialah barang yang tidak bergerak, akan tetapi untuk harga jualnya terus naik. Tanah juga sangat erat berkaitan dengan kehidupan manusia, dikarenakan tempat dimana manusia tinggal, dan manusia juga melakukan aktifitasnya sebagian besar berpijak pada tanah.

Terkait dengan luasan tanah wilayah negara Indonesia tidak terlepas dari pada kepemilikan hak-hak atas tanah tersebut, dimana setiap tanah pasti mempunyai pemilik hak atas tanah tersebut. Di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau biasanya dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa bukti kepemilikan tanah untuk menjamin kepastian hukum bahwa tanah tersebut secara sah milik seseorang adalah dengan mendaftarkan tanah tersebut. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Dalam hal mengenai jual beli

tanah yang pasti setiap tahunnya semakin meningkat dikarenakan tanah merupakan salah satu aset berharga yang nilai jualnya dapat dikatakan akan semakin meningkat, maka dari itu semakin banyak pula kasus-kasus yang berkembang di masyarakat mengenai jual beli tanah.

Munculnya permasalahan yang berhubungan dengan kasus pertanahan tidak terlepas dari aspek penguasaan yang tidak sebanding dengan aspek legalitas. Di Indonesia masalah sumber daya agraria (dalam arti luas) diatur dalam konstitusi sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kewenangan pengaturan tanah seluruhnya diserahkan kepada Negara sebagai suatu organisasi kekuasaan dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.¹

Banyaknya kasus terjadi di masyarakat mengenai jual beli tanah bersertifikat yang dijamin hutang sering menimbulkan berdebatan hukum dan ketimpangan hak-hak dikarenakan legalitasnya yang dianggap belum sah secara hukum. Istilah jual beli dimuat dan diatur dalam peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu dalam pasal 26 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang mengatakan bahwa “ jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan dengan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam KUHPerdara didalam pasal 1457 menerangkan bahwa” jual beli yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah dijanjikan”.²

Penelitian Widayani, Pandiangan mengatakan bahwa di dalam undang-undang tentang hak tanggungan yaitu perikatan objek jaminan berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 undangundang tersebut yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960.³ Penelitian lain juga mengatakan bahwa Don. Patty, S.H. berpendapat lain daripada pendapat Boedi Harsono, S.H., bahwa bilamana peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi belaka dan tidak bersifat memaksa, maka pihak pembeli akan mengalami kesulitan

¹ Supriyo, Agus. Upaya Hukum Pemegang Surat Ijo Untuk Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Dalam Prespektif Keadilan. *Angewandte Chemie International Edition*, 6 (11), Tahun 2018, hlm 10- 27.

² Panjaitan, Budi. Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Justisia Jurnal Hukum*, 4 (1), (2020), 19-38.

³ Widayani, A.D., Pandiangan, A.M.E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015) 147-153.

bila digugat oleh ahli warisnya karena sertifikat tanah yang dibelinya tetap tercantum atas nama penjual. Sehingga menyulitkan pembeli bila ia mau mengalihkan (menjualnya kembali) atau menghipotekan, dan lain-lain.⁴

Dengan begitu berdalih jual beli yang dilakukan oleh dua orang pihak yaitu pembeli dan penjual haruslah memiliki legalitas yang jelas. Syarat-syarat dan ketentuan hukum harus dipegang teguh agar tidak menimbulkan permasalahan yang berakibat merugikan salah satu pihak. Dalam menentukan suatu hak atas sebidang tanah siapa pemegang pertama merupakan suatu factor penentu, sebab secara hukum, kedudukan pemegang pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi beberapa syarat-syarat yaitu: tidak ada seorang pun yang sebelumnya menempati tanah tersebut, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi hidupnya bukan untuk suatu komoditas, dan proses kepemilikan tidak hanya dilakukan dan ditentukan oleh sekedar upacara adat, melainkan terdapat bukti yang kuat atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.⁵

Oleh karenanya untuk mengatur jual beli tanah yang disesuaikan dengan peraturan Perundang-undangan yang diatur oleh negara, disahkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang dipergunakan untuk mengatur segala hal tentang tanah. Yang diharapkan mampu untuk mencegah pemasalahan-permasalahan tentang tanah di Indonesia, termasuk dalam pembelian tanah sebagian yang dijaminan di bank. Kebaharuan dalam penelitian ini terletak pada terfokusnya pada legalitas jual beli sebagian tanah yang sertifikatnya dijaminan ke bank, untuk diperuntukkan hak-hak pembeli dan penjualnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai “sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki peraturan perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal)”.⁶ Pendekatan perundang-undangan yang dinilai sangat sesuai dengan penelitian ini dikarenakan untuk mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang dijadikan acuan untuk meneliti kesesuaian hukum dengan kasus yang terjadi yaitu mengenai legalitas jual beli tanah

⁴ O.UUPA, Jual-beli tanah 01 bawah tangan ditinjau dari uupa, (2020), 284-290.

⁵ Panjaitan, Budi. Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Justisia Jurnal Hukum*, 4 (1), (2020), 19-38.

⁶ Benuf & Azhar, Metode Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal Gema Keadilan*, 3 (2), (2019), 145-160.

yang tanpa dijaminan bukti sertifikat hak milik. Bahan hukum penelitian ini mencakup bahan hukum primer yang dalam hal ini berupa perundang-undangan yang sesuai dengan kasus yang diteliti oleh penulis, serta putusan-putusan hakim jika dibutuhkan. Mengenai bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, jurnal hukum, surat kabar, internet juga dianggap mampu untuk menunjang hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini. Pengumpulan data dilakukan dengan studi literatur atau studi pustaka. Analisis data dilakukan dengan metode deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum mempunyai bukti kepemilikan sertifikat tanah yang sudah dibeli menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) jual beli merupakan suatu proses persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang di jual. Sedangkan, pengertian jual beli secara umum merupakan perpindahan hak milik yang berupa barang atau harta kepada pihak lainnya dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah :“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”⁷ Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti apa yang ditegaskan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepa pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 26 ayat (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, ayat (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing arau kepada suatu badan hukum , kecuali

⁷ Widayani, A.D., Pandiangan,AM,E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015), 147-153.

ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninyatetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Jual beli tanah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah. Dalam jual beli tanah hak pihak penjual sudah beralih ke pihak pembeli, namun untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan.⁸ Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁹

Hak Tanggungan Dalam Proses Jual Beli Tanah

Pengertian hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 huruf a adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditorkreditur lain. Mengenai hak tanggungan dalam kasus ini merupakan salah satu bentuk permasalahan utama, dikarenakan masih mempunyai hutang pada pihak lain menjadikan bukti kepemilikan tanah (sertifikat) tidak dapat diberikan dalam proses jual beli. Hak tanggungan mejadi hal yang paling mendasar dalam pelunasan hutang yang dapat dibebankan pada tanah dengan atau tanpa ada benda dia atasnya, yang dalam hal ini dapat menimbulkan kedudukan didahulukan dari pada kreditor lainnya. Dengan demikian sifat-sifat hak tanggungan yaitu:

- 1) Tidak dapat dibagi (*ondeelbaar*) artinya Hak tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban hak tanggungan tapihak tang- gungan teta membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum lunas kecuali diperjanjikan dalam akta pemberian hak Tanggungan (APHT)
- 2) Hak tanggungan bersifat *Accessoir*, hanya merupakan ikatan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang.

⁸ Nofita,F,J. Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3 (2). (2014)

⁹ Widayani, A,D., Pandiangan,AM,E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015), 147-153.

Sebelum berlakunya UUHT, obyek Hak Tanggungan yang dapat dijadikan jaminan haruslah sudah bersertipikat dan terdaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan. Sekarang setelah berlakunya UUHT tanah-tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu termasuk:

- 1) Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat;
- 2) Tanah sudah bersertipikat tetapi belum terdaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan memperoleh tanah tersebut karena pewarisan, jual beli atau tukar menukar; Tanah belum dilakukan pemisahan / sebagian hasil pemisahan dan hak atas tanah induk yang sudah terdaftar didalam suatu usaha *Real Estate*, Kawasan Industri / Perkebunan Inti Rakyat (PIR) yang diperoleh Pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak.¹⁰ Hak Tanggungan juga mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

- 1) Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 UUHT), yaitu bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- 2) Tersifat *accessoir* (ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang jadi dengan sendirinya keberadaan berakhirnya dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Pengertian Jaminan Dalam Transaksi Jual Beli (Tanah)

Menurut Wikipedia jaminan atau agunan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak penjamin (debitur) yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi jaminan (kreditur) sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban pinjaman tersebut. Objek jaminan Surat Hak Milik Tanah merupakan salah satu objek jaminan yang dapat dibebankan Hak tanggungan karena berkaitan dengan tanah. UUPA mengenal hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak tanggungan. Menurut UUPA, Hak tanggungan akan diatur dengan undang-undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam perjanjian Jual beli yang telah terbentuk, ada perlakuan hukum yang menjadi penguat atau pelengkap dari perjanjian jual beli yang membahas mengenai jaminan yaitu perjanjian *accessoir* (pelengkap) atau perjanjian khusus

¹⁰ Asril, Juli. Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4 (2), (2020), 492-510.

sebagai pelengkap perjanjian pokok yang membahas jaminan. Hal ini dilakukan agar mendapatkan kekuatan hukum lebih.¹¹ Dengan membuat perjanjian jaminan khusus yang membahas hak dan kewajiban atas barang jaminan lalu didaftarkan kepada notaris baik hak tanggungan atau fidusia.

Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan Hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹² Dengan adanya jaminan yang terikat dalam bentuk rupa perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi konsekuensi yuridis yang mungkin tak terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau penjaminnya. Dengan demikian, jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitor akan dibayarkan dengan lunas. Apabila di kemudian hari debitur cederakan janji, yaitu tidak akan mudah melunasi utangnya kepada pemberi kredit bank berdasarkan ketentuan masuk perjanjian kredit, maka akan dilakukan penjualan atas agunan objek jaminan kredit dimaksud. Bagi para pemegang hak atas tanah yang sebagian terbesar terdiri atas gotongan ekonomi, lemahnya tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, hak Guna usaha, menjadi terbuka kesempatannya untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan, sehingga undang-undang hak tanggungan adalah, hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagai hak-hak yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selama dapat dipergunakan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hal-hal mengenai utang piutang tidak lepas dari hal jaminan. Jaminan diperlukan untuk menjamin pembayaran suatu utang. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu:

- 1) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak);
- 2) Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

¹¹ Muhammad, Hawari. Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang. *Journal Of Islamic Business Law*, 3 (1), (2019), 51-63.

¹² Widayani, A,D., Pandiangan,AM,E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015), 147-153

Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan atau hipotik.

Kedudukan Bukti Pembelian Jual Beli Tanah Yang Sah Pindahan Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah

Boedi Harsono memberikan pengertian peralihan hak dalam bentuk beralih dan dialihkan, yaitu:

- 1) Beralih menunjukkan pada berpindahannya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena hukum, artinya dapat meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut.
- 2) Dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.

Pengertian beralih dan dialihkan yang dikemukakan oleh Budi Harsono hanya sebatas objeknya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yaitu:

- 1) Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggalnya dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun, maka hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (ahli waris) harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas satuan rumah susun (ahli waris) harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pewarisan.
- 2) Dialihkan artinya berpindahnya hak atas atau hak milik rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang. Dengan perbuatan hukum, hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain. Dalam dialihkan disini, pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susunnya kepada pihak lain, sedangkan pihak lain sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah sebagai atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek peralihan.

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain (Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994). Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli.¹³ Effendi Perangin menyatakan bahwa : “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamalamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak. Dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja, dilakuka olrh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemimdahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 menyatakan bahwa 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 akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Analisa Aturan Hukum Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 atau biasa kita kenal dengan Undang– Undang Pokok Agraria di dalamnya terdapat Ketentuan Konversi yang menyebutkan bahwa semua tanah dengan hak barat dan tanah dengan hak adat harus di konversi menjadi hak atas tanah yang diakui oleh Pemerintah sesuai dengan Undang – Undang Pokok Agraria. Di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yaitu :”atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macammacam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang”. Di dalam Undang-Undang tidak mengatur secara rinci perihal hak atas tanah melalui jual beli. Dalam praktiknya jual beli tanah mengacu pada Buku II KUHPerdara, sebab perjanjian akan selalu berhubungan dengan benda, tak terkecuali benda tak bergerak seperti tanah.

¹³ Satrianingsih,P,N,N.,Wirasila. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan. 7 (7), (2018), 1-14.

Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan *contract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Effendi Perangin menyatakan bahwa : “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamalamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli tanah sejatinya adalah perbuatan hukum perdata yang lahir dari perjanjian. Perjanjian sebagai hukum perdata yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban masing-masing tak ubahnya ibarat kepingan mata uang logam yang memiliki sisi-sisi berbeda namun tak terpisahkan, oleh hukum memang dikemas sebagai satu kesatuan yang utuh. Dan peristiwa perdata itu salahsatunya adalah melalui perjanjian. Tak terbantahkan bahwa perjanjian jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering dilakukan demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Dalam jual beli tanah suatu pemindahan hak atas tanah harus bersifat terang dan tunai. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁴

Syarat-syarat jual beli tanah, syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atastanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Syarat Materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijual.
 - 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
 - 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai

¹⁴ T.Rachman, “Tinjauan Umum Jual Beli Tanah”, *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11),(2018), 951-952

- b. Syarat Formil, Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:
- 1) Pembuatan akta yang dihadiri oleh para pihak dari penjual dan pembeli oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
 - 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT dan lembar kedua sebanyak satu rangkap disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
 - 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggalditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yangdibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Tata Cara Jual Beli Tanah

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukanjual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalahpemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anakdibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanahyang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanahjuga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembelibertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeliadalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Cara Membeli sebagian Tanah yang Dijaminkan ke Bank

Pada prinsipnya, tanah yang masih dalam agunan (jaminan) ke bank, dapat dibeli dengan cara “menebus” sertifikat tersebut di bank yang berkenaan. Artinya, pembeli dapat membayarkan ke bank sejumlah nilai yang disyaratkan oleh bank untuk dapat dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang si penjual.

Jika problematika yang dihadapi pembeli adalah pembeli sudah membayar lunas harga tanah tersebut, namun sertifikat belum diterima dan bahkan masih menjadi jaminan hutang si penjual. Hal ini melemahkan kedudukan pembeli karena jika utang penjual macet maka bank langsung akan mengeksekusi/melelang seluruh tanah yang dijadikan jaminan, termasuk sebagian tanah yang dibeli dengan menggunakan kwitansi.

Cara untuk memperkuat selain kwitansi dimaksud, adalah

- 1.) Pelunasan Sebagian Hutang Penjual dan Membebaskan Sebagian Tanah yang Dibeli dari Jaminan.

Hal ini merupakan langkah yang paling sempurna, karena pembeli akan mendapatkan sertifikat seluas dan senilai yang pembeli bayar ke penjual. Prosedurnya adalah melakukan pelunasan sebagian kewajiban penjual di bank, baru setelah itu pembeli meminta agar dilepaskan sebagian tanah yang sudah pembeli beli tersebut. Dalam proses pembayaran sebagian kewajiban penjual kepada bank guna mendapatkan sebagian dari tanah yang dijaminkan tersebut, sebelum dibayar harus dipastikan bahwa tanah tersebut dapat dikeluarkan dari jaminan bank dengan jumlah pembayaran tertentu. Sebelumnya, pembeli harus mencari tahu apakah tanah yang pembeli beli sebagian masih berupa sertifikat induk (dalam 1 sertifikat yang utuh) atau sudah terdiri dari 2 sertifikat yang terpisah.

Proses yang termudah tentunya jika sertifikat tersebut memang sudah pecah dan terdiri dari 2 sertifikat atau lebih.

- a) Kondisi Sertifikat Sudah Terpecah dan Dilakukan Pelunasan Sebagian

Pembeli harus meminta dapat dilakukan pelunasan sebagian dari pokok utang, sehingga satu sertifikat dapat dibebaskan dari beban Hak Tanggungan untuk dilakukan roya partial. Kemudian antara pembeli dengan pemilik sertifikat, dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dengan membayar pajak-pajaknya terlebih dahulu. Untuk melakukan proses ini, harus diperhatikan apakah dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pembebanan Hak Tanggungannya ada mekanisme pelunasan sebagian (roya partial) atau tidak. Jika tidak, opsi di atas, tetap tidak bisa dilakukan.

b) Kondisinya Masih Sertifikat Induk (Belum Dipecah)

Jika masih dalam satu sertifikat yang sama, maka untuk dapat dilakukan jual beli harus dilakukan pelunasan seluruhnya, lalu diroya. Setelah itu, sertifikat harus dipecah, sesuai dengan luasan tanah yang pembeli beli. Sertifikat yang dipecah, masih atas nama pemilik lama-penjual.

Terhadap sertifikat tanah yang sudah dipecah sesuai dengan luasan yang pembeli beli, dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dengan membayar pajak-pajaknya terlebih dahulu, untuk kemudian dibalik nama ketas nama pembeli, sebagai pembeli. Opsi ini juga dapat dipakai untuk kemungkinan jika tidak ada mekanisme pelunasan sebagian.

2) Dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Izin Bank

Jika opsi 1 tidak mungkin dilakukan, maka Anda bisa mengajukan untuk dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") dengan klausula lunas (apabila memang sudah lunas) atau akta PJB dengan klausula pembayaran secara bertahap (jika memang pembayaran dicicil/bertahap) di notaris terdekat. Namun, sebelum dilaksanakannya penanda-tanganan PJB ini, terlebih dahulu penjual harus melampirkan izin dari bank yang menyatakan bahwa bank tidak keberatan dilakukan proses transaksi pengikatan jual beli dimaksud, dengan syarat dalam hal penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pembeli menyatakan bersedia untuk dilakukan eksekusi terhadap seluruh bidang tanah termasuk tanah yang dibeli oleh pembeli.

Perjanjian ini sebagai bukti bahwa telah dilakukan jual beli, namun belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli karena asli sertifikat masih dijadikan sebagai jaminan pada bank tertentu. Opsi kedua ini tidak dianjurkan karena jika penjual sebagai debitur macet, maka sebagian bidang tanah yang sudah dibeli oleh pembeli akan ikut dijual secara lelang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari pemaparan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Perlindungan hukum dalam jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Dalam jual beli tanah suatu pemindahan hak atas tanah harus bersifat terang dan tunai. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. Terkait mengenai

hal tersebut tidak dapat diberikan perlindungan hukum kepada si pembeli jika transaksi belum selesai dilakukan dengan tunai, dan peralihan hak belum dinyatakan sah apabila belum dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

2. Pada prinsipnya, tanah yang masih dalam agunan (jaminan) ke bank, dapat dibeli dengan cara “menebus” sertifikat tersebut di bank yang berkenaan. Artinya, pembeli dapat membayarkan ke bank sejumlah nilai yang disyaratkan oleh bank untuk dapat dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang si penjual.

DAFTAR REFERENSI

- Supriyo, Agus. Upaya Hukum Pemegang Surat Ijo Untuk Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Dalam Prespektif Keadilan. *Angewandte Chemie International Edition*, 6 (11), Tahun 2018, hlm 10- 27.
- Panjaitan,Budi. Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Justisia Jurnal Hukum*, 4 (1), (2020), 19-38.
- Widayani, A,D., Pandiangan,AM,E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015) 147-153.
- O.UUPA, Jual-beli tanah 01 bawah tangan ditinjau dari uupa, (2020), 284-290.
- Panjaitan,Budi. Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Justisia Jurnal Hukum*, 4 (1), (2020), 19-38.
- Benuf & Azhar, Metode Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal Gema Keadilan*, 3 (2), (2019), 145-160.
- Widayani, A,D., Pandiangan,AM,E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015), 147-153.
- Nofita,F,J. Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3 (2). (2014)
- Asril,Juli. Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4 (2), (2020), 492-510.
- Muhammad, Hawari. Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang. *Journal Of Islamic Business Law*, 3 (1), (2019), 51-63.
- T.Rachman, “Tinjauan Umum Jual Beli Tanah”, *Angewandte Chemei International Edition*, 6(11),(2018), 951-952