



Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang

Meyske Tanamal¹, Teng Berlianty², Theresia Louize Pesulima³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

@ : meyske.tanamal@yahoo.com

doi : xxxxxxxxxxxxxxxxx



Info Artikel

Keywords:

Sale and Purchase; Land;
Building; and Debt Guarantee

Kata Kunci:

Jual Beli; Tanah; Bangunan;
dan Jaminan Utang.

Abstract

Introduction: The transfer of land rights is the transfer of land rights from one party to another, either because of an intentional or unintentional legal act.

Purposes of the Research: To study and analyze the process of transferring the sale and purchase of land and buildings that have been used as objects of debt guarantees and to examine and analyze the validity of buying and selling land and buildings that have been used as objects of debt guarantees.

Methods of the Research: This research is a normative legal research

Results of the Research: The results of this study The validity of the sale and purchase of land and buildings that have been used as objects of debt guarantee, i.e. if the sale and purchase is carried out, has fulfilled the legal requirements of the agreement according to Article 1320 of the Civil Code, and the process of transferring the sale and purchase of land and buildings that are used as objects of debt guarantees is carried out in several stages, namely: the certificate of the object of sale and purchase must be redeemed first by first settling/paying off the debt, and after being paid off, the land certificate is confiscated/abolished collateral rights at the Land Office. The next stage is the preparation of the sale and purchase and the stage of making the sale and purchase deed before the Land Deed Maker Official, including the payment of the sale-purchase tax. Then the next stage is the registration of the transfer of rights or registration of the sale and purchase deed to the Land Office.

Abstrak

Latar Belakang: Peralihan hak atas tanah merupakan pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan disengaja.

Tujuan Penelitian: Untuk mengkaji dan menganalisis proses pengalihan jual beli atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan utang serta mengkaji dan menganalisis keabsahan jual beli tanah bangunan yang telah dijadikan objek jaminan utang.

Metode Penelitian: Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif.

Hasil Penelitian: Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Keabsahan jual beli tanah dan bangunan yang telah dijadikan objek jaminan utang, yakni apabila jual beli tersebut dilakukan telah memenuhi syarat sah nya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, dan Proses pengalihan jual beli atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan utang dilakukan dalam beberapa tahap, yakni harus ditebus dahulu sertifikat objek jual beli tersebut dengan cara menyelesaikan/melunasi terlebih dahulu utang tersebut, dan setelah lunas selanjutnya sertifikat tanah tersebut diroya/penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Tahap selanjutnya yakni persiapan jual beli dan tahap pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, termasuk pembayaran

pajak jual-belinya. Kemudian tahap berikutnya yaitu pendaftaran peralihan hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan.

1. Pendahuluan

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia, dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam, dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktifitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktifitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia berkembang biak, hidup serta melakukan segala aktifitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.

Setiap pembangunan pasti memerlukan tanah. Hubungan pembangunan dengan tanah bukan hanya melingkupi aspek ekonomis, namun juga politik. Sebagai alas hidup manusia, tanah menempatkan posisi yang vital, atas pertimbangan karakternya yang unik, yaitu tidak dapat dipindahkan letaknya dan tidak dapat direproduksi. Tekanan pertumbuhan penduduk dan berbagai aktivitas manusia atas tanah dengan sendirinya membuat tanah sebagai pusat persoalan. Tanah mempunyai posisi khusus sebagai faktor produksi.¹ Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.

Pada abad modern, nilai tanah tersebut tidak berubah. Tanah tetap memiliki nilai yang sangat berharga karena merupakan bentuk kekayaan yang memiliki nilai investasi tetap bahkan akan terus naik. Pertambahan penduduk menjadi salah satu faktor yang melatarbelakangi pertambahan nilai tanah. Jumlah penduduk yang terus bertambah menuntut kebutuhan akan tanah, pembangunan yang terus berjalan dalam bingkai persaingan pasar global, menuntut kebutuhan akan infrastruktur yang menjadikan tanah sebagai kebutuhan pokok. Nilai tanah akan terus naik selama manusia itu ada. Nilai tanah yang naik/tinggi tentunya mengakibatkan pertambahan masalah seputar tanah tersebut. ²

Masalah pertanahan juga terjadi karena ketidaktertiban administrasi pertanahan baik yang dipunyai oleh pemilik tanah, desa maupun oleh Kantor Pertanahan selaku lembaga yang berwenang di bidang pertanahan. Banyaknya tanah yang belum bersertipikat juga merupakan penyebab timbulnya masalah pertanahan. Pendaftaran tanah yang tujuannya

¹ Wahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009, h. 270.

² Vally A. Pieter, *Pemahaman Hak-hak Tanah Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Maluku, 2013.

memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum belum juga dapat dilaksanakan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Permasalahan tanah yang dihadapi oleh masyarakat juga seringkali terjadi karena belum ditaatinya ketentuan hukum yang berlaku, seperti misalnya masih banyaknya penguasaan tanah yang tidak didasari dengan alas hak yang sah, terjadi pendudukan tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah, orang melakukan peralihan hak seperti jual beli tanah hanya dilakukan secara di bawah tangan. Peraturan menyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³ Kantor pertanahan tidak akan mau untuk mencatat jual beli tanah tersebut apabila tidak disertai akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktifitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktifitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia berkembang biak, hidup serta melakukan segala aktifitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Setiap pembangunan pasti memerlukan tanah.

Hubungan pembangunan dengan tanah bukan hanya melingkupi aspek ekonomis, namun juga politik. Hal ini berarti bahwa nama pembeli selaku pemilik yang baru tidak akan tercatat dalam sertipikat maupun buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Kondisi ini akan merugikan pembeli selaku pemilik tanah yang baru sebab pada dasarnya yang berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Oleh karena itu meskipun secara nyata (*defacto*) sudah menguasai tanah tersebut tetapi secara hukum (*de jure*) pemilik tanah yang baru belum memenuhi ketentuan yang berlaku dan dia tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku. Keadaan seperti ini tidak jarang menyadi penyebab timbulnya masalah di kemudian hari.⁴

Direktori Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 447/Pdt.G/2020/ PN.Sby terdapat kasus objek tanah dan bangunan rumah jaminan utang yang karena pihak yang berutang tidak mampu melunasi utangnya kepada pihak pemberi utang, sehingga objek yang dijamin untuk pelunasan utangnya tersebut dijual kepada pihak pemberi utang, dan kemudian oleh pihak pemberi utang sekaligus yang bertindak sebagai pembeli tersebut memproses balik nama sertipikat menjadi atas namanya dan meminta agar pihak yang berutang atau pihak yang menjual tersebut meninggalkan objek tanah dan bangunan tersebut namun pihak penjual atau yang semula berutang tidak mau pergi meninggalkan objek yang dijualnya dan mendalilkan bahwa peristiwa yang semula terjadi adalah utang piutang dan menyangkal terjadinya jual beli, atas hal tersebut pihak pembeli atau semula sebagai pihak pemberi utang mengajukan gugatan agar Pengadilan Negeri Surabaya memerintahkan pihak penjual untuk mengosongkan objek sengketa dan bila perlu dengan kekuasaan aparaturnya melaksanakan eksekusi pengosongan objek aquo.

2. Metode Penelitian

Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dengan menggunakan bahan-bahan hukum berupa perundang-undangan dan pendapat-

³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, h. 5.

⁴ *Ibid.*

pendapat atau doktrin-doktrin para ahli hukum di bidang hukum pertanahan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Proses Pengalihan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dijadikan Objek Jaminan Utang

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedang pihak yang lain menerima pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.

Utang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yakni utang adalah uang yang dipinjamkan dari orang lain,⁵ sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).⁶ Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula."⁷

Objek perjanjian pinjam-meminjam dalam Pasal 1754 KUH Perdata tersebut berupa barang-barang yang habis karena pemakaian. Buah-buahan, minyak tanah, pupuk, cat, kapur merupakan barang-barang yang habis karena pemakaian. Uang dapat merupakan objek perjanjian utang piutang, karena termasuk barang yang habis karena pemakaian. Uang yang fungsinya sebagai alat tukar, akan habis karena dipakai berbelanja.

Perjanjian pinjam-meminjam tersebut, pihak yang meminjam akan mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan keadaan yang sama pula. Jika uang yang dipinjam, maka peminjam harus mengembalikan uang dengan nilai yang sama dan uangnya dapat dibelanjakan. Oleh karena itu, sangat jelas utang piutang termasuk perjanjian pinjam-meminjam. Kemudian lebih jelas lagi secara yuridis Pasal 1756 KUH Perdata mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang, diatur dalam Bab XIII KUH Perdata, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam meminjam.

Perjanjian utang piutang, terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang memberi pinjaman uang dan pihak yang menerima pinjaman uang. Istilah yang sering digunakan dalam perjanjian tersebut, untuk pihak yang memberikan pinjaman adalah pihak yang berpiutang atau kreditur, sedang pihak yang menerima pinjaman disebut pihak yang berutang atau debitur.

⁵ Poerwadarminto, *Kamus Besar bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, h. 1136.

⁶ *Ibid.*, h. 760.

⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, h. 541.

Menurut Gatot Supramono, perjanjian utang piutang dapat terjadi karena dilatarbelakangi sejarah. Pada pokoknya, terjadinya perjanjian utang piutang ada dua macam, yaitu karena murni perjanjian utang piutang dan karena dilatarbelakangi perjanjian lain, sebagai berikut:⁸

- 1) Karena murni perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang yang dimaksud di sini, tidak ada latar belakang persoalan lain, dan perjanjian itu dibuat hanya semata-mata untuk melakukan utang piutang. Seorang pedagang kekurangan modal untuk meningkatkan usahanya, lalu pergi ke bank untuk meminjam kredit. Di sini dapat dilihat bahwa terjadinya perjanjian karena murni kepentingan utang piutang.
- 2) Karena dilatarbelakangi perjanjian lain. Lain halnya dengan perjanjian utang piutang yang satu ini, terjadinya perjanjian tersebut karena sebelumnya telah terjadi perjanjian lain. Perjanjian sebelumnya dengan perjanjian berikutnya yaitu perjanjian utang piutang kedudukannya berdiri sendiri-sendiri. Perjanjian sebelumnya telah selesai dilaksanakan.

Perjanjian utang, biasanya diikuti dengan penyerahan jaminan sebagai syarat untuk pengembalian atau pelunasan utang, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila debitur melakukan wanprestasi dengan tidak membayar/ melunasi utang tersebut. Bahwa kreditur dalam memberikan pinjaman uang kepada debitur, tentu tidak langsung begitu saja bersedia memenuhi permintaan debitur, sebelum memberikan kreditur pasti mempertimbangkan lebih dahulu tentang beberapa hal dapat tidaknya permintaan itu dikabulkan.

Di dalam aturan hukum perdata dalam Pasal 1131 KUHPerdata disebutkan “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan”. Ketentuan yang termuat dalam pasal 1131 KUHPerdata merupakan suatu bentuk jaminan secara umum yang lahir secara otomatis dari perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak, dalam hal ini Undang-undang memberikan perlindungan dengan kedudukan yang sama bagi semua kreditur.

Adanya jaminan dalam proses perjanjian kredit merupakan upaya untuk memberikan kepastian akan pelunasan utang oleh debitur sebagai sarana perlindungan keamanan dan perlindungan bagi kreditur. Selanjutnya dalam Pasal 1132 KUHPer dinyatakan: “Barang-barang tersebut menjadi jaminan secara bersama bagi seluruh kreditur yang terhadap hasil penjualan barang-barang tersebut dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditur kecuali jika diantara kreditur ada alasan-alasan sah untuk didahulukan”.

Peran tanah yang begitu besar maka negara berkewajiban untuk mengatur penggunaan dan peruntukan tanah⁹, menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

⁸ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, h. 11.

⁹ Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78-92. Doi:10.47268/ballrev.v2i1.560

lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah-tangankan dari oleh Pemegang hak selaku subjek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perubahan hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.¹⁰

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke Kantor Pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Asas publisitas yang digunakan adalah asas negatif yang mengandung unsur positif, yaitu pengisytarian keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah yang terdaftar untuk memperkerakannya di pengadilan selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi.¹¹

Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam tiga tahap, yaitu: 1. tahap persiapan jual beli; 2. tahap pembuatan akta jual beli; dan 3. tahap pendaftaran peralihan hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan, yang akan diuraikan sebagai berikut:

1) Tahap Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Mengenai persiapan yang harus dilakukan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara

¹⁰ J. Andy Suhartanto, *Problematikan Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012, h. 42.

¹¹ Chandra, S., *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah "Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan"*, Grasindo, Jakarta, 2005, h. 119.

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftardaftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada Petugas Kantor Pertanahan.¹² Pemeriksaan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat palsu atau sertifikat ganda atau sertifikat asli tapi palsu (aspal). Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah di mana ternyata yang dijual bukan milik penjual yang berhak.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksakan ternyata sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor pertanahan"* pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan-dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"PPAT.. (nama PPAT) yang bersangkutan... telah meminta pengecekan sertifikat"* kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Menurut J. Andi Hartanto, dalam praktik biasanya sebelum dibuatkan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat suatu pernyataan tertulis yang berisi:

- a) Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b) Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* atau (*guntai*) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Pemegang hak baru menyadari jika pernyataan yang dibuat pada huruf a dan b tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut akan menjadi objek *landreform*; dan
- d) Pemegang hak baru bersedia menanggung semua akibat hukum yang timbul jika pernyataan yang dibuat ternyata tidak benar.¹³

2) Tahap Pembuatan dan Penanda-tanganan Akta Jual Beli

Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris atau surat kuasa autentik, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dibuat dengan akta di bawah tangan. Kelengkapan proses pembuatan atau penanda-tanganan juga sudah harus lengkap. Pada waktu penanda-tanganan akta jual beli di hadapan PPAT di samping ditandatangani oleh Noaris, kedua belah pihak juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

¹² Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa (Paduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman)*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, h. 64-65.

¹³ *Ibid.*

Sebelum akta ditanda-tangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi PPAT wajib membacakan isi akta jual beli kepada para pihak bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Setelah dibacakan dan dijelaskan barulah kemudian akta ditandatangani oleh para pihak, oleh Notaris dan oleh saksi-saksi. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli (*in originali*), satu lembar asli disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar asli lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinan aktanya (bukan asli akta).¹⁴

3) Pendaftaran Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Setelah akta jual beli ditanda-tangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli, terdapat beberapa dokumen yang harus dilampirkan, yaitu:

- a) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditanda-tangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), demikian pula jika yang mengajukan permohonan pendaftaran adalah PPAT atau pegawai PPAT maka harus disertai dengan surat kuasa;
- c) Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta tersebut PPAT bersangkutan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d) foto copy identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e) foto copy identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli);
- f) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijual-belian);
- g) Izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang apabila diharuskan adanya ijin untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut;
- h) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
- i) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang; dan
- j) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).¹⁵

Setelah permohonan pendaftaran peralihan hak diperiksa dan dinilai sudah lengkap semua dokumennya, maka kemudian Kantor Pertanahan memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasa/ pegawainya. Apabila berkas permohonan pendaftaran sudah

¹⁴ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Op.Cit.*, h. 66.

¹⁵ J. Andy Hartanto, *op.cit.*, h. 63-64.

didaftarkan dan tanda bukti penerimaannya telah diterima oleh PPAT, maka kemudian PPAT memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan tanda bukti penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli). Untuk selanjutnya pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak dilakukan oleh penerima hak (pembeli) atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).¹⁶

Kantor Pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak kemudian meneliti kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka memberikan tanda penerimaan berkas lengkap.

4) Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada Sertifikat Hak Atas tanah di mana sebelumnya dilakukan hal yang sama pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya, maka berarti sertifikat hak atas tanah telah selesai dibalik-nama atau dicatat perubahan nama pemilik baru hak atas tanah bersangkutan. Kemudian sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemaeang haknya dari Pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor, diserahkan kepada pemohon pendafaran pemindahan hak atas tanah kepada pembeli selaku pemegang hak baru atau kuasanya apabila pengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dikuasakan kepada orang lain dengan menunjukkan surat kuasa penerimaan sertifikat.

3.2 Keabsahan Suatu Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan

Cara mendapatkan tanah dan bangunan dilakukan melalui perjanjian jual beli yang dapat dilakukan dengan jalan di bawah tangan atau secara autentik dilakukan di hadapan notaris. Cara konvensional yang sering dilakukan ialah perjanjian jual beli dengan akta di bawah tangan. Fungsi akta tersebut sebagai alat bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dibuktikan dalam bentuk tulisan. Akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak agar jika terjadi kelalaian atas tindakan hukum yang dapat merugikan salah satu pihak, maka dapat dibuktikan dengan akta tersebut meskipun tidak dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum pembuat akta maupun seorang pejabat notaris. Irma Devita menyatakan bahwa akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa:¹⁷

- a) Bentuknya yang bebas;
- b) Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum;
- c) Tetap mempunyai kekuatan pembuk-tian selama tidak disangkal oleh pembuatnya;
- d) Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam pembuatan akta di bawah tangan, seringkali dimasukkan dua orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Apabila suatu akta di bawah tangan sebagai alat bukti, maka para pihak harus mampu membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian di antara para pihak dan perjanjian tersebut

¹⁶ *Ibid.*, h. 64.

¹⁷ <https://irmadevita.com>, *Perbedaan Akta Autentik dengan Surat di Bawah Tangan*, diakses pada tanggal 07 Desember 2021.

telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata serta tidak cacat hukum. Sedangkan akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR 285 Rbg, berbunyi: "Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu".

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg mempertegas pengertian sekaligus kekuatan pembuktian akta autentik. Disamping itu dalam KUH Perdata pengertian akta autentik dijumpai dalam Pasal 1858 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "suatu akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat". Perumusan dan pembuatan akta autentik serta terkait dengan bentuk dan tata caranya mengacu pada Undang-Undang Jabatan Notaris.

Akta autentik juga harus memenuhi unsur esensial yang telah ditetapkan undang-undang. Hal ini juga disampaikan oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu:¹⁸

- a) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- c) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempatkan di mana akta itu dibuat.

Mengenai pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah: "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Dengan demikian dari pengikatan diri antara dua orang atau lebih tersebut maka lahirlah suatu hubungan hukum. Dalam hubungan hukum tersebut terdapat hak dan kewajiban di antara para pihak yang dijamin oleh hukum.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁹ Sedangkan pengertian perjanjian menurut CST Kansil adalah suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini ditimbulkan sesuatu peristiwa berupa hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan hukum tersebut dinamakan perikatan, yaitu suatu perikatan yang lahir dari perjanjian.²⁰ Jadi, suatu perjanjian merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh seorang dengan orang lain atau lebih yang dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian tertulis

¹⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 148.

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, h. 12.

²⁰ CST Kansil, *Hukum Perjanjian*, Grafika, Jakarta, 2004, h. 6.

maupun secara lisan guna untuk mencapai tujuan tertentu. Tujuan tersebut tergantung pada kepentingan beberapa pihak yang terikat dalam perjanjian.

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada saat tercapainya kesepakatan di antara para pihak. Para pihak yang akan membuat perjanjian secara sukarela harus menyatakan kehendaknya dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Segala ketentuan yang mengatur perjanjian jual beli termaktub dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah: "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenal unsur-unsur yang pokok (*essentialia*), yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Kegiatan jual beli merupakan perbuatan hukum timbal balik, pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang yang dimilikinya kemudian mengalihkan kepada pembeli dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk mengganti barang yang telah diserahkan kepadanya oleh pembeli mengenai hal ini selebihnya diatur dalam Pasal 1459 KUH Perdata. Kapan perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, yakni setelah tercapai kata sepakat mengenai barang (objek) jual beli tersebut dan harganya, meskipun barang atau benda itu belum diserahkan dan harga yang belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata).

Ikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual objek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat akta jual beli oleh PPAT. Istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak pernah ditemui dalam KUH Perdata (BW) akan tetapi perjanjian ini timbul dalam praktik para Notaris karena sifat terbuka Buku III KUH Perdata sehingga memberikan kebebasan kepada siapa saja (subjek hukum) untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk apapun yang dikehendaknya asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari frasa perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli.

Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²¹ Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²² Fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan mengikat atau ikatan para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian pokok, yaitu Akta Jual Beli yang nantinya akan dibuat baik di bawah tangan maupun di hadapan Notaris. Alasan penggunaan PPJB yang terjadi dalam praktik, meliputi syarat yang diajukan dalam akta jual beli belum lengkap, pembayaran belum lunas dan biasanya berupa pembayaran tanda jadi sebagai kesepakatan awal, belum dilakukan pembangunan dan tentu saja pajak (SPPT PBB) tahun berjalan belum diterbitkan.

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat Herlien Budiono yang menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²³

4. Kesimpulan

Keabsahan jual beli tanah dan bangunan yang telah dijadikan objek jaminan utang, yakni apabila jual beli tersebut dilakukan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yakni: adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; dan suatu sebab yang tidak terlarang. Di samping itu perjanjian jual beli tersebut harus diketahui oleh pihak pemegang jaminan utang tersebut. Proses pengalihan jual beli atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan utang dilakukan dalam beberapa tahap, yakni harus ditebus dahulu sertipikat objek jual beli tersebut dengan cara menyelesaikan/melunasi terlebih dahulu utang tersebut, dan setelah lunas selanjutnya sertipikat tanah tersebut diroya/penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Tahap selanjutnya yakni persiapan jual beli dan tahap pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, termasuk pembayaran pajak jual-belinya. Kemudian tahap berikutnya yaitu pendaftaran peralihan hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan.

Daftar Referensi

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa (Paduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman)*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.

²¹ R. Subekti, *op.cit.*, h. 75.

²² Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun 1, no 10, Bulan Maret 2004, h. 57.

²³ *Ibid.*

- Chandra, S., *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah "Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan"*, Grasindo, Jakarta, 2005.
- C S T Kansil, *Hukum Perjanjian*, Grafika, Jakarta, 2004.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renvooi*, Edisi Tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.
- <https://irmadevita.com>, *Perbedaan Akta Autentik dengan Surat di Bawah Tangan*, diakses pada tanggal 07 Desember 2021.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- J. Andy Suhartanto, *Problematikan Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012.
- Poerwadarminto, *Kamus Besar bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- _____, dan R. Tjitrosudiby, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78-92. Doi:10.47268/ballrev.v2i1.560.
- Vally A. Pieter, SH., MH, *Pemahaman Hak-hak Tanah Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Maluku, 2013
- Wahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009.