

JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIFIKAT DIJAMINKAN HUTANG MENURUT UU NO 5 TAHUN 1960

Ade Dwi Aprilia¹, Agus Supriyo²

¹Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya,

Email : ade.dwi.aprilia-2018@fh.um-surabaya.ac.id

² Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya,

Email : Agus.supriyo@fh.um-surabaya.ac.id

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) regarding the sale and purchase of legal land, (2) forms of legal protection that are devoted to the buyer and seller, and (3) 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; First, the process of buying and selling land is considered valid if it can show valid documents, Second, in the legal aspect the seller must have good faith in providing proof of ownership to the new and legal owner, third, regarding the case of buying and selling land, land certificates still often cause problems. conflict in the community when making buying and selling transactions.*

Keywords : *Certificate, Sale and Purchase, Guarantee.*

ABSTRAK: Penelitian ini berfokus meneliti tentang status keabsahan jual beli tanah yang bersertifikat yang dijamin hutang, mengenai hal tersebut sangat banyak terjadi di masyarakat yang mengakibatkan banyak kebingungan. Penelitian ini merujuk pada Undang-Undang Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Penelitian ini diharapkan dapat menjawab beberapa permasalahan yang terjadi mengenai (1) perihal jual beli tanah sah, (2) bentuk perlindungan hukum yang dikhususkan kepada pihak pembeli dan penjual, dan (3) analisa mengenai kedudukan jual beli tanah yang bersertifikat tersebut namun masih dijamin hutang piutang. Penelitian ini menggunakan metode normatif dan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ; Pertama, proses jual beli tanah dianggap sah apabila dapat menunjukkan dokumen yang sah, Kedua, dalam aspek hukum penjual harusnya mempunyai itikad baik dalam memberikan bukti-bukti kepemilikan kepada pemilik yang baru dan sah, ketiga, mengenai kasus jual beli tanah sertifikat tanah masih sering menimbulkan konflik di masyarakat saat melakukan transaksi jual beli.

Kata kunci : Sertifikat, Jual beli, Jaminan.

LATAR BELAKANG

Tanah adalah barang yang tidak bergerak, tapi 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. Berbicara mengenai luasnya 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. Timbulnya persoalan yang

berkaitan 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

Maraknya 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 perundang-undangan 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

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

wasiat, dan dengan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan peraturan pemerintah.¹ Dalam KUHPerdata 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. Menurut penelitian yang dilakukan oleh 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 undang-undang tersebut yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960³. 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 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

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

³ 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.

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

wajib dihormati oleh orang lain.⁵ Maka dari itu 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 menegakkan permasalahan-permasalahan tentang tanah di Indonesia. Kebaharuan dalam penelitian ini terletak pada terfokusnya pada legalitas jual beli tanah yang sertifikat dijamin hutang, untuk diperuntukkan hak-hak pembeli dan penjualnya.

METODE PENELITIAN

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode 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 yang tanpa dijamin bukti sertifikat hak milik. Untuk menunjang dalam kelengkapan penelitian ini perlu bahan hukum yang dijadikan acuan untuk membuat argumentasi yang baik dan benar, maka dari itu penulis mengambil 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.

PEMBAHASAN

1. 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

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.

a. Pengertian jual beli tanah.

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 KUHPerdata 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 ke 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 Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing arau kepada suatu badan hukum , kecuali 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 membebaninya

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

tetap 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

b. 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 di

maksudkan 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 kreditor-kreditor 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 menjadi hal yang paling mendasar dalam pelunasan hutang yang dapat dibebankan pada tanah dengan atau tanpa ada benda di atasnya, yang dalam hal ini dapat menimbulkan kedudukan di dahulukan 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 tapi

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.

hak tanggungan tetap 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.

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:

- a. Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat;
- b. 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. (Asril, 2020)¹⁰.

Hak Tanggungan juga mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

- a. 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);
- b. Tersifat *accessoir* (ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang jadi dengan sendirinya keberadaan berakhirnya dan

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

hapusnya Hak Tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

c. 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 aksesoir (pelengkap) atau perjanjian khusus 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 kredit¹². Dengan adanya jaminan yang terikat dalam bentuk rupa perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi konsekuensi yuridis yang mungkin tak terjadi apabila

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.

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.

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.

2. Kedudukan bukti pembelian jual beli tanah yang sah

- a. **Pemindahan peralihan hak kepemilikan atas tanah.**

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

- a. 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.
- b. 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 :

- a. 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.

- b. 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 di

sini, 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 beli¹³. Effendi Perangin menyatakan bahwa : “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) 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, dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahan 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.

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

b. 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 macam-macam 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 KUHPerdato, sebab perjanjian akan selalu berhubungan

dengan benda, tak terkecuali benda tak bergerak seperti tanah.

Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan *contract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdato 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 selamanya) 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 salah

satunya 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 piutang¹⁴.

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
- 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.

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

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 tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya 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 melakukan jual 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 adalah pemegang 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 anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga 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/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

KESIMPULAN

Dari pemaparan diatas. Bisa ditarik kesimpulan bahwa :

1. Jual beli tanah , yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu ke 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.

2. Tata cara jual beli tanah memiliki 2 syarat yaitu formil dan materiil. Untuk yang materiil berhubungan dengan penjual, pembeli, dan objek peralihan hak. Untuk yang formil berhubungan dengan pengalihan hak yang dilakukan dihadapan PPAT.
3. 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.

DAFTAR PUSTAKA**Jurnal :**

- Asril, Juli. Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4 (2), (2020).
- Asmi,N., Sinelele,.Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa. *Alauddin Law Development Journal*, 2 (2), (2020).
- Alfons., Mujiburohman, A,D.,Sutaryono. Penerbitan Dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*, 10 (2), (2021).
- Bur, Arifin., Apriani, Desi. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 10 (2), (2017).
- Benuf,Kornelius.,Azhar,Muhammad. Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7 (1), (2020).
- Fathoni,Y,M. Lingkup Dan Implikasi Yuridis Pengertian “Agraria” Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Justisia Jurnal Hukum*, 2 (2), (2018).
- Hakiki, A, A.,Wijayanti, A.,Sari,K,R. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Sengketa Jual Beli Online. *Justisia Jurnal Hukum*, 1 (1), (2017).
- Panjaitan, Budi. Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Justisia Jurnal Hukum*, 4 (1), (2020).
- Widayani, A,D., Pandiangan,AM,E. Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebeani Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum To-Ra*, 1 (2), (2015).
- Nofita,F,J. Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3 (2). (2014).
- Satrianingsih,P,N,N.,Wirasila. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan. 7 (7), (2018).

Windradi, F., Setiono, C,G,. Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Dibeberi Hak Tanggungan. *Jurnal Transparansi Hukum*, (4), (2019).

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

Kristina, J. Perjanjian Peningkatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan. *Jurnal Sapientia Et Virtus*, 4 (2), (2016).

Sukananda,S., Sharfina,H,V. Perlindungan Hukum Atas Hak Keperdataan Bagi Orang Yang Berada Dalam Pengampunan (Studi Kasus Penetapan Nomor 0020/PDT.P/2015/PA.BTL). *Justisia Jurnal Hukum*, 3 (2), (2019).

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

Buku :

Santoso, Urip.. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur : Kencana.2019

Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT*. Yogyakarta : Budi Utama. 2021.

Website :

https://www.google.com/search?q=KBBI+jual+beli&rlz=1C1GCEA_enID866ID866&oq=KBBI+jual+beli&aqs=chrome..69i57.4956j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8

<https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-berakta-jual-beli>

Regulasi :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.