

**KEDUDUKAN PARA PIHAK YANG MELAKUKAN JUAL BELI ATAS TANAH
YANG ALAS HAKNYA MENJADI JAMINAN HUTANG DI BANK**

Prasetya Kurniawan Siregar

prasetyaks@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Praktik jual beli tanah dalam masyarakat menjadi sebuah bukti pelaksanaan sistem hukum, sistem terang tunai menunjukkan bahwa pembeli memberikan langsung sejumlah uang untuk harga tanah yang telah disepakati dan disaat itu juga tanah beralih kepada pembeli. Jual beli terhadap tanah yang menjadi jaminan hutang di bank tidak dapat dilakukan, hal tersebut merujuk pada defenisi jual beli yang menjelaskan bahwa jual beli harus menunjukkan alas hak sebelumnya yang dipegang oleh penjual baik itu SHM maupun akta jual bawah tangan. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa kewajiban pembeli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Tanggung jawab ataupun kewajiban penjual dalam pelaksanaan jual beli diatur Pasal 1458 KUH Perdata, pada prinsipnya penjual memiliki kewajiban memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya, menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli dan menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Kata kunci: tanah, alas hak, jaminan, hutang

Pendahuluan

Praktik jual beli tanah dalam masyarakat menjadi sebuah bukti pelaksanaan sistem hukum, sistem terang tunai menunjukkan bahwa pembeli memberikan langsung sejumlah uang untuk harga tanah yang telah disepakati dan disaat itu juga tanah beralih kepada pembeli. Tanah bersertifikat lebih memudahkan pada transaksi jual beli karena pada akhirnya secara bersama sama antara penjual dan pembeli tinggal membalikkan nama pemilik awal terhadap pemilik baru. Tanah yang tidak memiliki sertifikat biasanya terlebih dahulu mengurus sertifikat untuk selanjutnya melakukan penjualan, walaupun pada kenyataannya banyak dijual secara terang tunai yang oleh pembeli di sertifikatkan. Kenyataan yang terjadi ditengah

tengah masyarakat tidak seluruhnya pembeli mampu membeli secara langsung sebagaimana terang tunai yang dimaksudkan diatas. oleh sebab hal tersebut dibutuhkan sebuah perjanjian yang mana dituliskan secara jelas oleh kedua belah pihak untuk mengikat perbuatan jual beli yang dilakukan. Perjanjian yang dilakukan oleh pembeli dan penjual disebut Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak yang diberikan dan terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Pemahaman tentang pengertian perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan terlebih dahulu memisahkan kata perjanjian dan pengikatan jual beli. Menurut R.Subekti perjanjian dimaknai sebagai, "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya, dimana para pihak dalam perjanjian itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Pengikatan jual beli dipahami sebagai "suatu perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, karena adanya unsur- unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat melakukan jual beli.² Berdasarkan pendapat tersebut maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dimaksudkan sebagai suatu perbuatan para pihak yang saling mengikatkan diri atau berjanji akan melakukan suatu perjanjian jual beli. Pada umumnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak dilakukan.³

Jual beli terhadap tanah yang menjadi jaminan hutang di bank tidak dapat dilakukan, hal tersebut merujuk pada defenisi jual beli yang menjelaskan bahwa jual beli harus menunjukkan alas hak sebelumnya yang dipegang oleh penjual baik itu SHM maupun akta jual bawah tangan. Sesungguhnya jual beli yang objeknya menjadi jaminan hutang terhadap Bank tidak dapat dilakukan melainkan dilakukan terlebih dahulu pelunasan hutang dan selanjutnya dilakukan jual beli kepada pihak lain. Beberapa hal yang terjadi ditengah-tengah masyarakat yang berkaitan kepada jual beli tanah yang menjadi jaminan hutang kepada bank. Tak jarang jual beli dilakukan dengan menggunakan pembeli sebagai pelunas hutang terhadap bank. Hal ini juga dapat menjadi permasalahan yang serius karena mengaitkan kepentingan pembeli yang notabene bertugas sebagai pelunas hutang penjual kepada bank.

Kajian Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Jual beli tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (dahulu diatur dalam PP Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah), yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang No.5 Tahun 1960.⁴ Menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di

¹R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 3.

² Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hlm. 57.

³Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 270.

⁴Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2008, hlm. 99.

hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, sebab jual beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang didasarkan pada ketentuan hukum adat.⁵ Hukum adat menjelaskan, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. Dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.⁶

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁷

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

Kedudukan Para Pihak Yang Melakukan Jual Beli Atas Tanah Yang Alas Haknya Menjadi Jaminan Hutang Di Bank

Kewajiban pembeli sebagai pihak beritikad baik dalam jual beli

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Dalam

⁵Salim, H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 49.

⁶Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004, hlm. 53.

⁷Nindyo Pramono, *Hukum Komersial*, Jakarta: Pusat Penerbitan Universitas Terbuka, 2003, hlm. 2.

literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran (sikap batin) pembeli. Pada awalnya, literatur hukum Indonesia tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (misalnya pandangan Subekti dan Boedi Harsono), namun sesudahnya prinsip kehati-hatian dikupas oleh Ridwan Khairandy dalam konteks perjanjian jual beli tanah⁸ yang menekankan kewajiban pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan.

Itikad baik para pihak dalam konteks pelaksanaan perjanjian (jual beli) menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini pula yang kemudian dijadikan sandaran oleh Mahkamah Agung dalam merumuskan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014. Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata).

Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli. Asumsi dari pembuat undang-undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut: (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan.

Kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli sepertinya telah ditanggung oleh PPAT dan KKP. Dibandingkan dengan peraturan yang hanya mengatur kewajiban PPAT dan KKP terkait hal ini, putusan pengadilan sepertinya justru telah mengadopsi dipenuhinya asas kecermatan dan kehati-hatian oleh pembeli sendiri. Beberapa putusan Mahkamah Agung menekankan bahwa pembeli juga semestinya bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahan jual beli tanah, sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Menurut hakim, pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan

⁸Adrian Sutedi, *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cet. Keenam, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 65.

status (para) penjual tanah obyek sengketa.⁹ Dalam perkembangannya, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli, Mahkamah Agung menguji apakah pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk mencari tahu.

Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam perjanjian jual beli, namun tidak menelitinya lebih lanjut, tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik.¹⁰ Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.¹¹ Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini, telah diterapkan pula oleh pengadilan di tingkat bawah. Dalam sebuah putusan di tingkat pertama baru-baru ini, hakim menilai bahwa pembeli yang telah sepatutnya mengetahui membeli tanah warisan, namun membelinya tanpa sepengetahuan para ahli waris, tidak dapat dianggap beritikad baik.

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran (sikap batin) pembeli.

Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Keterangan Mahkamah Agung di atas memberikan indikasi bahwa walaupun dalam jual beli kategori hukumnya lebih memperhatikan kepada kejujuran penjual tetapi oleh asas kehati-hatian hendaknya pembeli lebih memperhatikan objek sengketa sebelum perikatan dilaksanakan hal ini merujuk pada pentingnya asas kehati-hatian dalam bentuk pemeriksaan objek yang akan di perjual belikan.

Kewajiban Penjual dalam perjanjian jual beli

Dalam Putusan Kasasi Nomor 2496 K/Pdt/2019 yang didasarkan pada duduk perkara Putusan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN.Mdn menjelaskan bahwa penjual yaitu tergugat tidak menjamin keabsahan objek yang diperjual belikan kepada penggugat dimana tergugat 6 tidak menjamin surat keterangan pelunasan hutang yang dikeluarkan pihak Bank merupakan perbuatan pelunasan yang telah direalisasikan pada hutang tergugat 1 dan 2. Tanggung jawab ataupun kewajiban

⁹Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Cet. Pertama, Makassar: Alauddin University Press, 2013, hlm. 56.

¹⁰Soetomo, *Pedoman Jual - Beli Tanah dan Sertifikat*, Malang: Universitas Brawijaya, 1984, hlm. 17.

¹¹Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 96.

penjual dalam pelaksanaan jual beli diatur pasal 1458 KUHPerdara, pada prinsipnya penjual memiliki kewajiban: 1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya; 2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli; 3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Kewajiban penjual juga diatur dalam Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen dijelaskan kewajiban pelaku usaha: 1) Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan; 3) Memperlakukan konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; 4) Menjamin mutu barang dan/ atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan. Berdasarkan ketentuan mutu standar barang dan jasa yang berlaku; 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan /atau diperdagangkan; 5) Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan; 6) Memberi kompensasi apabila barang atau jasa tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Menilik kembali pada Putusan Kasasi Nomor 2496 K/Pdt/2019. yang dipilih penulis yang digunakan sebagai penguatan terkait masalah yang diangkat penulis, dalam kasus tersebut menerangkan tergugat 6 tidak menjalankan kewajibannya yaitu menjamin keabsahan objek yang diperjual belikan. Keadaan tersebut berdampak kepada kerugian pembeli yaitu penggugat.

Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank

Perkembangan hukum pertanahan di Indonesia mempunyai sejarah yang panjang dan kompleks. Kompleksitas itu disebabkan oleh adanya pluralisme pengaturan hukum perdata yang berlaku di Indonesia sejak jaman kolonial Belanda. Keanekaragaman ini semakin tampak dengan adanya tindakan Penguasa Kolonial Belanda sebagai bagian dari politik *divide et impera* membagi penduduk Indonesia menjadi tiga golongan berdasarkan Pasal 163 IS (*Indische Staatsregeling*), yaitu golongan Eropa, golongan Timur Asing, dan golongan Bumi Putera.¹²

Penggolongan penduduk tersebut membawa implikasi pluralisme hukum yang berlaku di Indonesia saat itu. Implikasi pluralisme hukum tersebut berpengaruh pula terhadap pengaturan dibidang hukum pertanahan, sehingga muncul dualisme hukum dengan dianutnya sistem hukum Barat dan hukum Adat dalam mengatur pertanahan di Indonesia. Konsekuensinya maka muncul adanya hak atas tanah yang berbeda pengaturan dan dasar hukumnya, sehingga muncul hak atas tanah Barat (*eigendom*, *erfpacht*, *postal*, dan lain-lain), dan hak atas tanah Adat (*hak gogolan*, *hak yasan*, *bengkok*, *hak grant sultan*, dan lain-lain).¹³

Dualisme hukum pertanahan tersebut terus berlangsung hingga Indonesia merdeka, sampai akhirnya dilakukan perubahan sangat mendasar dan revolusioner dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Kelahiran UUPA

¹²Soetandyo Wignjosebroto, *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994, hlm. 176.

¹³Iman Soetiknjo, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1987, hlm. 8.

menghapuskan hukum pertanahan di Indonesia yang bersifat Dualisme yang menjadi hanya satu hukum tanah. Unifikasi hukum pertanahan itu merupakan perwujudan wawasan nusantara merupakan satu kesatuan sistem hukum, yakni hanya berlaku satu sistem hukum nasional yang mengabdikan kepada kepentingan nasional.¹⁴

Hak Tanggungan yang diatur oleh undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1980-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT tersebut. Dengan berlakunya UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Dari uraian di atas Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam UUHT ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah. Dalam hal jual beli sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.¹⁵ Selanjutnya, Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.¹⁶ 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 terjadi pelunasan harga.¹⁷

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena

¹⁴Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebedaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 67.

¹⁵Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, hlm. 108.

¹⁶Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty, 1978, hlm. 32.

¹⁷R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internasa, 2009, hlm. 75.

perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.¹⁸

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual, sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Dalam kaitannya dengan jual beli atas objek hak tanggungan, sebagaimana menjadi kajian dalam penulisan penulis dimana penjualan objek jaminan hak tanggungan oleh bank secara umum dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak lain sebagai pembeli dimana kreditur dalam kedudukannya sebagai penerima hak tanggungan jika debitur cidera janji dapat melakukan tindakan untuk menjual objek jaminan hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui proses pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan.

Keabsahan jual beli yang dilakukan terhadap objek yang menjadi jaminan hutang terhadap Bank diperhatikan berdasarkan proses pelaksanaan jual beli, berdasarkan ketentuan jual beli dijelaskan bahwa terhadap kebendaan yang menjadi jaminan hutang maka terhadap objek tersebut tidak diperbolehkan adanya jual beli, kecuali dilakukan pelunasan terhadap hutang tersebut. Akan tetapi dalam putusan yang dikaji dijelaskan bahwa jual beli dilakukan berdasarkan pelunasan hutang pemilik tanah atas pinjaman yang dilakukan, dengan proses tersebut maka pihak Bank memiliki kewajiban menyerahkan SHGB kepada pemilik tanah untuk selanjutnya dibalik namakan kepada pembeli yang melakukan pembayaran terhadap Bank.

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan apabila sertipikat belum jadi tetapi debitur tidak dapat melunasi hutangnya atau wanprestasi, maka kreditur tersebut belum dikualifikasikan sebagai kreditur preferen yang pemenuhan prestasi lebih didahulukan di antara kreditur lainnya atas benda yang dibebani sebagai

¹⁸Herlien Budiono, Artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 56.

jaminan kredit. Kreditur tersebut pelunasan piutangnya didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang di antara kreditur lainnya yang lebih dikenal dengan kreditur konkuren sesuai dengan yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata.¹⁹

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan apabila sertipikat belum jadi tetapi debitur tidak dapat melunasi hutangnya atau wanprestasi, maka kreditur tersebut belum dikualifikasikan sebagai kreditur preferen yang pemenuhan prestasi lebih didahulukan di antara kreditur lainnya atas benda yang dibebani sebagai jaminan kredit. Kreditur tersebut pelunasan piutangnya didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang di antara kreditur lainnya yang lebih dikenal dengan kreditur konkuren sesuai dengan yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata.²⁰

Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan dapat dilihat wujud perlindungan kepentingan para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya adalah pemberi hak tanggungan. Kalau penilaian jaminan yang dulu dilakukan kreditur diperkirakan terlalu dekat dengan taksiran harga jual sekarang, dan taksiran harga jual lebih kecil dari kredit kreditur, maka kreditur pemegang hak tanggungan berkepentingan atas penjualan persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan harapan seluruh tagihannya akan tertutup.²¹

Simpulan

Kewajiban pembeli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Tanggung jawab ataupun kewajiban penjual dalam pelaksanaan jual beli diatur pasal 1458 KUH Perdata, pada prinsipnya penjual memiliki kewajiban Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya, Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli dan Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, Marhainis. 2004. *Hukum Perdata Materil*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Budion, Herlien. 2004. Artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" , *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 10, hlm. 56.
- Budiono, Herlien. 2004. "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renvoi*. Edisi Tahun I, No. 10, hlm. 57.
- Budiono, Herlien. 2009. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadikusuma, Hilman. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

¹⁹Juswito Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 88.

²⁰*Ibid.*, hlm. 89.

²¹*Ibid.*, hlm. 91.

- Hasan, Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Perbedaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marilang. 2013. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Cetakan Pertama. Makassar: Alauddin University Press.
- Meliala, Djaja S. 2008. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Pramono, Nindy. 2003. *Hukum Komersial*. Jakarta: Pusat Penerbitan Universitas Terbuka.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H.S. 2005. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, Juswito. 2002. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soetiknjo, Iman. 1987. *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Soetomo. 1984. *Pedoman Jual - Beli Tanah dan Sertifikat*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Subekti, R. 1986. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.
- Subekti, R. 2009. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internasa, hlm. 75.
- Sudiyat, Imam. 1978. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutedi, Adrian. 2014. *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Edisi 1. Cetakan Keenam. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wignjosuebrot, Soetandyo. 1994. *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.