

**ANALISIS HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG
(Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

ISMAL HAFID MARBUN

NPM : 1906200343



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.1/PT.XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📺 [umsumedan](#) 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)



BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 08 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ISMAL HAFID MARBUN
NPM : 1906200343
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG (Studi Putusan 26/Pdt,G/2021/Pn Mdn)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah Lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Rachmad Abduh, S.H., M.H
2. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H
3. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGELOMPOKAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

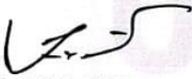
Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : ISMAL HAFD MARBUN
Npm : 1906200343
Prodi/Bagian : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Objek Jaminan Utang (Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/Pn Mdn)
Pendaftaran : Tanggal, 01 September 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING


Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
NIDN: 0111088002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA LENGKAP : ISMAL HAFID MARBUN
NPM : 1906200343
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG
(Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PN-Mdn)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 28 Juli 2023

DOSEN PEMBIMBING


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN. 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN (Universitas Islam Negeri) adalah lembaga pendidikan Islam yang menyelenggarakan pendidikan dan penelitian di bidang keislaman dan keumatan.

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA LENGKAP : ISMAL HAFID MARBUN
NPM : 1906200343
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG (Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PN-Mdn)
PEMBIMBING : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
16/11/2022	Bimbingan Judul	
17/02/2023	Bimbingan Proposal	
02/03/2023	Revisi Proposal	
08/03/2023	Acc Seminar Proposal	
24/05/2023	Bimbingan Bab 1	
23/06/2023	Bimbingan Bab 2	
14/07/2023	Bimbingan Bab 3	
21/07/2023	Bimbingan Bab 4	
28/07/2023	Acc untuk di ujikan	

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)
NIDN. 0122087502

DOSEN PEMBIMBING

(RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H)
NIDN. 0111088002



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : ISMAL HAFID MARBUN
NPM : 1906200343
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG (Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 14 Agustus 2023
Saya yang menyatakan,



ISMAL HAFID MARBUN
NPM. 1906200343

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG (Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PNMdn)

Ismal Hafid Marbun

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia, bahkan menurut ajaran agama islam manusia diciptakan dari tanah. Banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah dimana antara permasalahan timbul ketika ada tanah di Kota Medan yang masih menjadi obyek jaminan dan terhadapnya dilakukan jual beli. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui Bagaimana pengaturan hukum jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang, Bagaimana akibat hukum jual beli hak atas tanah dalam objek jaminan utang, Bagaimana analisis putusan 26/Pdt.G/2021/PNMdn.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*)

Hasil penelitian menunjukkan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Objek Jaminan Utang menimbulkan akibat hukum yang dimana tanah yang objek nya masih jadi jaminan hutang tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan sesuai dengan Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan di jelaskan bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat menjual tanah yang di jaminkan, maka dari itu jual beli yang di lakukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan prosedur ataupun aturan yang berlaku terkait jual beli hak atas tanah.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak Atas Tanah, Jaminan Utang.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kepada Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **ANALISIS HUKUM JUAL BELIK HAK ATAS TANAH YANG MASIH DALAM OBJEK JAMINAN UTANG (Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PNMdn)**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Zainudin, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H dan juga kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H.,M.H selaku Kabag Perdata.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Pembimbing dan

juga Bapak Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, H., S.H., M.Hum sebagai pembanding, Bapak rachmad Abduh, S.H., M.H sebagai penguji I, Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H sebagai penguji II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda tercinta Islah Marbun dan Ibunda tercinta Wirda Wati Pasaribu selaku orang tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terimakasih atas doa yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan. Juga kepada Maimunah Syuhadah Marbun, Husaini Marbun, Idram Khalid Marbun, Rahwida Marbun dan Iswardi Marbun, Halfa andri, Rifki alfiyansyah selaku saudara kandung penulis, serta keluarga penulis lainnya yang tidak dapat diutarakan satu persatu yang sedikit banyaknya telah berperan dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Tidak hal yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan, Terutama Edi Negara, Khoirul Anwar Pasaribu, M. Al Ikhsan Lubis, Yasirun Nikmah, Salawasih, Lika Wardah yang sudah menjadi teman baik selama kuliah dan menjadi tempat diskusi dikala gundah maupun senang dan juga teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada sesuatu yang tak bersalah, kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan

selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis berharap masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dan selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Billahi Fii Sabililhaq, Fastabiqul Khairat,

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Juli 2023

Hormat Saya

Penulis,

Ismal Hafid Marbun

NPM: 1906200343

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	9
2. Faedah Penelitian	9
B. Tujuan Penelitian	9
C. Defenisi Operasional.....	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Sumber Data.....	14
4. Alat Pengumpulan Data	16
5. Analisis Data.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	18
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Utang.....	26
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	31
A. Pengaturan Hukum Jual Beli Hak atas Tanah Yang Masih Dalam Objek	

Jaminan Utang	31
B. Akibat Hukum Jual Beli Hak atas Tanah Yang Masih Dalam Objek	
Jaminan Utang	46
C. Analisis Putusan 26/Pdt.G/2021/PNMdn	63
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia, bahkan menurut ajaran agama islam manusia diciptakan dari tanah. Oleh karenanya pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya. Hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis. Kondisi demikian di nilai menjadi salah satu faktor pemicu meroketnya angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Indonesia.¹ Tanah juga menjadi sumber kehidupan bagi manusia, untuk mencari pendapatan dari hasil yang ditanam dari tanah tersebut dalam arti lain dapat di jadikan nilai ekonomi.²

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

¹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agrarian*. Medan: Pustaka Prima halaman 206.

² Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap”, *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*, Vol 1, No 1, 2021, halaman 857.

serta melakukan segala aktifitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.

Dalam Islam tanah disebut sebagai al-ardh, bagian dari kehidupan ciptaan Sang Khaliq yang menjadi landasan dan tumpuan beraktivitas untuk melangsungkan hidup semua makhluk dunia, tanahpun dijelaskan sebagai objek atau sarana manusia melakukan segala aktivitas kehidupan. Sebagaimana hal ini ditegaskan dalam Firman Allah Swt dengan Ayat-ayat yang berkaitan dalam pemanfaatan dan faktor produksi Tanah, salah satu diantaranya adalah terdapat dalam al-Qur'an dan hadits surah Al-Baqarah Ayat 275 yang Artinya:

﴿ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴾

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Artinya: “Tanda-tanda munafik ada tiga; apabila berbicara dusta, apabila berjanji mengingkari, dan apabila dipercaya khianat. (HR. Muslim)”

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

Tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Oleh karena itu dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *sosial asset* dan *capital asset*. Sebagai *sosial asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktormodal dalam pembangunan.³

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 sertifikat 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 sertifikat. 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 menjadi penyebab timbulnya masalah di kemudian hari.⁴

³ Muhammad yusrizal, "perlindungan hukum pemegang hak atas tanah", *jurnal de lega lata*, vol 2, no 1, 2017, halaman 114.

⁴ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas tanah & Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, halaman 5.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah, dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan secara jual beli dalam perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah. Permasalahan timbul ketika ada tanah di Kota Medan yang masih menjadi obyek jaminan dan terhadapnya dilakukan jual beli. Tanah yang dijadikan jaminan tersebut dibuatkan kuasa untuk. Bahwa jaminan terhadap tanah itu disebut Hak Tanggungan yang bertujuan untuk menjamin adanya pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Permasalahan kasus ini menjadi penting karena benda yang menjadi jaminan tersebut dijual dan dilakukan balik nama

⁵ Subkti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, halaman 45.

sertifikat melalui Notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang masih jadi jaminan hutang oleh pihak Tergugat I dan dijual kepada Tergugat II. Pertanyaan yang menjadi menarik adalah bagaimana akibat hukum dari perjanjian jual beli terhadap tanah yang menjadi objek jaminan.

Peralihan hak atas tanah, khususnya hak milik atas tanah, dapat terselenggara secara benar maka seorang Notaris yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sengketa yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu yang tidak memberikan keterangan secara benar (beritikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, apakah objek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak.

Pada praktik kenotariatan tentunya telah banyak kasus mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu atau para pihak dalam pembuatan perjanjian atau oleh notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik, baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan guna memperoleh keuntungan sendiri. Salah satu contoh keabsahan jual beli hak atas tanah yang objeknya masih menjadi jaminan.

Pada aturan hukum perdata dalam Pasal 1131 KUHPerduta 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 KUHPerduta 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.⁶

Pengertian hak tanggungan dituliskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yaitu:

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁷

Merujuk pada definisi hak tanggungan sebagaimana diuraikan maka ada beberapa unsur-unsur pokok yang termuat di dalamnya, yaitu: *Pertama*, hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang. *Kedua*, objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. *Ketiga*, hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. *Keempat*, utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁸

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: Pemegang hak baru tidak

⁶ Meyske Tanamal, dkk, "Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2, No 4, Tahun 2022, halaman 365.

⁷ Rahmat Ramdhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman 129.

⁸ *Ibid.*

menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* atau guntai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, 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 Pemegang hak baru bersedia menanggung semua akibat hukum yang timbul jika pernyataan yang dibuat ternyata tidak benar.⁹

Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan di dahului dengan penandatanganan perjanjian kredit yang dijamin oleh debitur kepada kreditur. Penegasan hal itu tersurat dari Pasal 10 ayat (2) UUHT menggariskan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berisikan hal-hal yang sifatnya wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif). Untuk isi akta yang bersifat wajib maka menjadi syarat sahnya APHT, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan tersebut untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin.¹⁰

⁹ Meyske Tanamal, dkk. *Op.cit*, halaman 376.

¹⁰ Rahmat Rahmadhani. *Op.cit.*, halaman 136-137

Direktoria Putusan Pengadilan Negeri Medan Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PNMdn terdapat kasus objek tanah sebagai jaminan utang yang karena pihak Tergugat I tidak mampu melunasi utangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 110.000.000., (seratus sepuluh juta rupiah), Tergugat I memberikan jaminan sertifikat tanah yang terletak di Jalan Sekolah, Gang Bilal, Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara kepada penggugat tetapi Tergugat I malah menjual tanah tersebut kepada orang lain (Tergugat III) sebelum melakukan transaksi jual beli, penggugat sudah mendatangi rumah Tergugat III untuk tidak membeli rumah Tergugat I karena sertifikatnya masih dalam jaminan hutang tetapi Tergugat III tidak peduli dan tetap membelinya dan kini sertifikat itu sudah beralih kepemilikannya yang sebelumnya atas nama pemilik Susilawati sekarang sudah berubah kepemilikan atas nama Muhammad Danil. Yang dimana Tergugat I berjanji akan melunasi hutangnya ketika tanah yang menjadi objek jaminan itu laku terjual tetapi ketika tanah tersebut terjual pihak Tergugat I tidak juga membayarkan hutangnya kepada Penggugat dan Tergugat I tidak ada itikad baiknya terhadap Penggugat. Atas hal tersebut pihak Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan karena Penggugat sudah dirugikan secara materil dan immaterial.

Hal tersebut nantinya berpotensi akan menimbulkan masalah. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun Skripsi dengan judul **“Analisis Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Objek Jaminan Utang (Studi Putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn)”**

1. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diajukan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan hukum jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang?
- b. Bagaimana akibat hukum jual beli hak atas tanah dalam objek jaminan utang?
- c. Bagaimana analisis putusan 26/Pdt.G/2021/PNMDn?

2. Faedah Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan penulis dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain:

- a. Secara Teoritis: Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya mengenai ketentuan hukum mengenai keabsahan jual beli tanah yang masih dalam objek jaminan utang.
- b. Secara Praktis: Penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai bahan dalam hukum perdata. Serta dapat memberikan faedah untuk masyarakat dan orang-orang untuk memahami status tanah yang akan dibeli guna mencegah sengketa di kemudian hari karena membeli sebidang tanah yang masih dalam jaminan utang.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengertian hukum jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli hak atas tanah dalam objek jaminan

utang.

3. Untuk mengetahui bagaimana analisis putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn.

C. Defenisi Operasional

Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Jual beli: yang dimaksud dari jual beli ialah persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya. Dalam penelitian ini adalah menggunakan bukti petunjuk sebagai sarana pembuktian jual beli.
2. Hak atas tanah: yang dimaksud hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki. Dalam penelitian ini adalah menggunakan petunjuk sebagai sarana pembuktian hak atas tanah.
3. Jaminan utang: yang dimaksud jaminan utang adalah suatu hak yang diperoleh kreditur (berpiutang) untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur (berutang) akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Dalam penelitian ini adalah guna mengetahui arti dari jaminan utang.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Cut ida khairani NIM; 027011009, Mahasiswa Megister kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2014, dengan judul “Analisis pelaksanaan jual beli tanah milik adat pada masyarakat Aceh (Studi di Kabupaten Aceh Barat)”, Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang menekankan riset terhadap pelaksanaan jual beli tanah milik adat pada masyarakat aceh. Berdasarkan hasil penelitian tesis ini merupakan penelitian yang hanya meneliti mengenai bagaimana pelaksanaan jual beli tanah milik adat masyarakat aceh. Bedanya dengan penelitian yang diajukan saat ini adalah penulis mengkaji berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang.
2. Arum Priyani Mahasiswa fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta 2017 dengan judul skripsi “Penyelesaian sengketa jual beli tanah yang masih menjadi hak milik bersama namun dijadikan jaminan hutang di Bank (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten). Berdasarkan hasil penelitian skripsi ini hanya meneliti tentang sengketa jual beli tanah yang masih menjadi hak milik bersama. Bedanya dalam kajian penulis memiliki judul terkait dalam analisis hukum jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang studi putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat kedalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang .

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹¹ Metode menurut Setiono adalah suatu alat untuk mencarjawaban dari pemecahan masalah, oleh karena itu suatu metode atau alatnya harus jelas terlebih dahulu apa yang akan dicari,¹² metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.¹³

Penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis. Menurut Syamsudin. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media. halaman 35.

¹² Setiono. 2002. *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS. halaman 1.

¹³ Dyah Ochterina Susanti Dan A'an Efendi. 2016. *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

bersangkut-paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani.¹⁴ Peter Mahmud Marzuki Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁵ dan menurut Johny Ibrahim Pendekatan analisis adalah pendekatan dengan menganalisa bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional.¹⁶

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Menurut Zainuddin Ali sifat penelitian deskriptif menyatakan bahwa sebuah penelitian yang menarasikan atau mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap populasi atau daerah dan wilayah tertentu yang meliputi sifat-sifat, karakteristik, atau faktor-faktor tertentu dalam pandangan hukum.¹⁷ Zainuddin Ali juga menjelaskan dalam penelitian deskriptif berusaha menggambarkan objek dan subjek secara mendalam dan terperinci. Data yang telah dikumpulkan kemudian di deskriptifkan secara mendalam dan terperinci. Penyajian data deskriptif dapat digambarkan melalui narasi, tabel, bagan, diagram, dan lainnya sesuai dengan kebutuhan dan data penelitian.¹⁸

¹⁴ M. Syamsudin. 2007. *Operasion alisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 58.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Op.cit.*, halaman 93.

¹⁶ Jhonny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman 310.

¹⁷ Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 10.

¹⁸ *Ibid.*

Menurut Ajat Rukajat, penelitian deskriptif merupakan suatu metode penelitian yang meneliti status kelompok manusia, suatu objek, serta kondisi dan keadaan, atau suatu sistem pemikiran apapun yang terjadi dimasa lalu ataupun masa sekarang ini. Dilanjutkan juga bahwa tujuan dari penelitian deskriptif pada dasarnya adalah untuk mendeskripsikan atau menggambarkan, mengenai hubungan antar suatu fenomena yang sedang diteliti.¹⁹ Abdul kadir Muhammad, juga memberikan pendapatnya mengenai penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan yang memiliki tujuan untuk mendapatkan sebuah gambaran mengenai suatu keadaan dan gejala hukum yang terjadi dimasyarakat.²⁰

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sugiyono menjelaskan data sekunder ialah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.²¹ Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan topik penelitian mengenai analisis hukum jual beli hak atas tanah.

Selanjutnya, dijabarkan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Quran dan Hadist diantaranya yaitu al-Qur'an dan hadit surah Al-Baqarah Ayat 275 yang Artinya:

¹⁹ Ajat Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta: CV.Budi Utama, halaman 1.

²⁰ Abdul kadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman 48-51.

²¹ Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif* . Bandung: Alfabeta, halaman 456.

﴿ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴾

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Artinya: “Tanda-tanda munafik ada tiga; apabila berbicara dusta, apabila berjanji mengingkari, dan apabila dipercaya khianat. (HR. Muslim)”

b. Data Sekunder: data hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu dan atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasannya di dalamnya. Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yakni Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder: yaitu Bahan hukum yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum,

ekslopedia hukum.

- 3) Bahan hukum Tersier: Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, koran dan lain-lain.²²

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah dengan studi kepustakaan (*libraryresearch*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.²³

5. Analisis Data

Analisis Data pada penelitian ini adalah Kualitatif, Analisis kualitatif Menurut Sugiyono adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antarateori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang di dasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan analisis hukum jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang. Analisis data dilakukan secara naratif.²⁴

²²Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing, halaman 46.

²³Ida Hanifah.dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 21.

²⁴Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kombinasi Mix Method*. Bandung: CV. Alfabeta, halaman 243.

Artinya teks yang dijabarkan sifatnya narasi dan bertujuan untuk menceritakan atau melaporkan hasil penelitian atau temuan penelitian. Sugiyono juga melanjutkan keterangannya bahwa analisis data kualitatif juga bersifat induktif, yang berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi sebuah hipotesis.²⁵

²⁵ *Ibid.*

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Dan Dasar Hukum Jual Beli

Pengertian perjanjian jual beli dilihat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.” Wirjono Prodjodikoro mengatakan “jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.²⁶

Wolmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindahkan tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.²⁷

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk

²⁶ Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, halaman 17.

²⁷ R.M. Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito, halaman 14.

menebus barang yang diinginkan.²⁸

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, menjelaskan dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu: Hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karna itu pula maka jual beli dimasukan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.²⁹

Berdasarkan KUHPer Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.³⁰

Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli.

²⁸ Redaksi RAS. 2009. *Tanah dan bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses, halaman 24.

²⁹ Kartini Mulyadi, dkk. 2003. *Hukum jual beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 7.

³⁰ Soedharyosoimin. 2004. *Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 86.

b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenang yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.³¹

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (*levering*) secara yuridis. Jenis-jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut KUHPer ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu:

- 1) Penyerahan barang bergerak Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahannya atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.
- 2) Penyerahan barang tak bergerak Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.
- 3) Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada siberutang yaitu akta *cessie*.

³¹ Subekti. *Op.cit.* halaman 17

2. Syarat-syarat Jual Beli

Suatu perjanjian barusah dan karena nya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai Berdasarkan pengertian dalam Pasal1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu,dan suatu sebab yang halal” Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua)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 dijualnya:
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artrinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan 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 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (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 di tanda tangannya 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.³²

B. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan perkebunan.³³

Hak atas tanah yang berisikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanahnya oleh sipemegang hak tetap dibatasi haknya oleh undang-undang, meliputi keberadaan fungsi social hak atas tanah tersebut, batas maksimum dan minimum kepemilikan tanah dan hanya WNI serta badan hukum berdasarkan

³² Erza Putri, “Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah”, Diakses melalui: <http://erzaputri.blogspot.com>, Kamis 13 Juli 2022 Pukul 07:30wib.

³³ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria suatu pengantar*. Medan: UMSU Pres, halaman 34.

peraturan pemerintah yang mendapatkan hak milik atas tanah.³⁴ Jika ditelaah kembali perkataan memiliki kewenangan, kecakapan dari uraian pengertian subjek hukum sebagaimana disebutkan diatas maka mengisyaratkan adanya prasyarat orang untuk dapat dikatakan sebagai suatu subjek hukum yang sah.³⁵

Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁶

1. Lahirnya Hak atas Tanah

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.³⁷

Hak pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 53.

³⁶ Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, halaman 82.

³⁷ Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 7.

hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

- a. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi).
- b. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 UUPA ialah:

- a. Hak milik; hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.
- b. Hak guna usaha; hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.
- c. Hak guna bangunan; hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang paling lama 20 tahun.
- d. Hak pakai; hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain.

- e. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan; hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.

C. Jaminan Utang

Hukum jaminan adalah: “Sekumpulan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan pemberi jaminan dan penerima jaminan yang berkaitan dengan pembebanan jaminan untuk mendapat fasilitas kredit”. Sedangkan, fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian utang piutang.

1. Pengertian jaminan utang

Jaminan utang adalah jaminan yang timbul dari undang-undang, yaitu sebagaimana diatur dalam undang-undang KUHPerd pasal 1131 yang berbunyi “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu” dan pasal 1132 “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu di bagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan” Adapun macam jaminan utang yaitu;

- a. Jaminan umum dibahas pada Pasal 1131 BW yang menyatakan jika “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur”,

dari aturan itu maka dapat diartikan jika setiap perjanjian yang telah disusun dan pada selanjutnya melahirkan suatu hutang atau suatu prestasi maka pembayarannya akan dijamin dengan semua harta benda milik debitur, baik harta yang sudah ada ataupun harta yang baru akan ada di kemudian hari.³⁸

Dalam jaminan umum memposisikan kreditur yang mempunyai piutang dan di jamin menggunakan jaminan umum bakal memperoleh pembayaran lunas secara adil bersama dengan para kreditur lain yang sederajat.³⁹

b. Jaminan Khusus kreditur mempunyai hak khusus, yang bisa dikarenakan oleh Undang-Undang ataupun dikarenakan pihakpihak yang dengan sengaja membuat perjanjian atasnya. Selanjutnya dalam hal jaminan didasarkan pada bentuk nya di bagi jadi 2 jenis:

- 1) Jaminan perseorangan Jaminan perseorangan mempunyai suatu karakteristik jika disana terdapat pihak yang menanggung serta pihak yang ditanggung utang-utang prestasinya;
- 2) Jaminan kebendaan Perjanjian jaminan kebendaan, selalu mensyaratkan adanya suatu barang tertentu yang dapat dalam bentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang menjadi jaminan atas pembayaran utang debitur.

c. Jaminan pokok dan jaminan tambahan Dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa kepercayaan di pandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya kelak. Sementara itu. jaminan-jaminan

³⁸ D.Y Witanto, 2015, Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, Bandung: Mandar Maju, hlm.58.

³⁹ *Ibid.*

lainnya bersifat kontraktual contohnya hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia, dan sebagainya. Hanya dianggap sebagai hukum tambahan semata.

d. Jaminan kebendaan dan perorangan yaitu:

- 1) Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, ke manapun benda tersebut beralih atau dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Jaminan kebendaan yang berlaku saat ini antara lain: Hipotek, Hak Tanggungan, Gadai, Gadai tanah, dan Fidusia.
- 2) Jaminan perorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan. Bukan terhadap benda tertentu.

2. Prinsip-Prinsip Jaminan Utang

Jaminan utang merupakan salah satu perlindungan bagi kreditur yang dijamin oleh undang-undang apabila debitur lalai dan tidak mampu melunasi utangnya. Jaminan akan digunakan untuk menjamin bahwa kreditur akan menyelesaikan kewajiban pembayaran utang. Adapun prinsip-prinsipnya yaitu:

- a. Prinsip Teritorial adalah prinsip dimana objek jaminan yang ada di Indonesia hanya berlaku bagi piutang yang dibuat di Indonesia.
- b. Prinsip Assesor adalah menentukan bahwa perjanjian jaminan hutang merupakan assesor (buntut.ikutan) dari perjanjian pokoknya. Yaitu perjanjian hutangnya.
- c. Prinsip Hak Prefrensi adalah hak dari pemegang hipotik untuk mengambil hasil penjualan barang yang dijaminan terlebih dahulu dibandingkan dengan

kreditur lainnya.

- d. Prinsip Non Distribusi adalah prinsip yang menyatakan bahwa pada prinsipnya objek hak tanggungan tidak dapat dipecah-pecah kepada beberapa orang kreditur atau kepada beberapa hutang. kecuali: Hak jaminan Berjenjang Pembagian dengan Security Sharing Agreement Hak tanggungan atas beberapa bidang tanah.
- e. Prinsip Disclosure adalah suatu hak jaminan yang harus diketahui oleh masyarakat karena harus diumumkan kepada masyarakat/pemerintah.
- f. Prinsip Eksistensi Benda adalah suatu jaminan hutang hanya dapat diberikan terhadap benda yang benar-benar sudah ada.
- g. Prinsip Eksistensi Kontrak Pokok adalah suatu prinsip yang mengajarkan bahwa suatu hak jaminan mensyaratkan adanya suatu kontrak pokok. yaitu kontrak yang menimbulkan hutang piutang
- h. Prinsip Larangan Mendaku adalah suatu jenis jaminan hutang melarang untuk mendaku. artinya dilarang jika pemegang jaminan hutang tersebut menghaki atau mengambil untuk dirinya sendiri manakala debitur wanprestasi.

3. Sifat Jaminan utang

Pada dasarnya, perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok, menurut Rutten adalah, perjanjian-perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri. Sementara perjanjian aksesoir adalah suatu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.⁴⁰

⁴⁰ Salim HS, *Op.Cit.*, halaman. 29-30.

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan pada perjanjian pokok.⁴¹

⁴¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, cet.3, Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, halaman 37.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Objek Jaminan Utang

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. Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti apa yang ditegaskan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undangundang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian,yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepa pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.

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

diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁴²

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.

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.

Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan

⁴² Ade Dwi Aprilia, "Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut UU No. 5 Tahun 1960", *Madani Legal Review*, Vol. 6 No. 2, 2022, halaman. 20.

perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.⁴³

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. 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.

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *Zekerhid* atau *cantie*, yang mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin di penuhinya tagihannya di samping pertanggung jawaban umum debitor terhadap barang-barangnya.

⁴³ A.A Ngurah Sri Rahayu Gorda, "Implementasi Proses Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembiayaan Kredit Bank", *Jurnal Pendidikan Tambusa*, Vol. 6 No. 2, 2022, halaman. 13.

Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan Hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁴⁴

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan secara jual beli dalam perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian jual beli harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

⁴⁴ Dewa Ayu Widyani, "Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebeani Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum*, Vol. 1 No. 2, 2015, halaman 151.

3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang terlarang.

Terkait Pengikatan Perjanjian Jual Beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada pengikatan perjanjian jual beli, para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.⁴⁵

Disisi lain banyak warga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli

⁴⁵ Kartini Mulyadi. *Op.Cit.* halaman 7.

tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah.

Permasalahan timbul ketika ada tanah yang masih menjadi obyek jaminan dan terhadapnya dilakukan jual beli. Tanah yang dijadikan jaminan tersebut dijual dan dibuatkan untuk melunasi hutang yang mengambil barang jaminan. Bahwa jaminan terhadap tanah itu disebut Hak Tanggungan yang bertujuan untuk menjamin adanya pelunasan hutang. Sengketa yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu yang tidak memberikan keterangan secara benar (beritikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, apakah objek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal” Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah

itu yang disebut pemilik.

- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Akibatnya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

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

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT halhal yang harus diperhatikan adalah :

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya 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.

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:

- a. 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.
- b. 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.⁴⁶

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.

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

⁴⁶ Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, halaman 7.

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: “Barangbarang 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 tanah⁴⁷, menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun melalui jual beli, tukarmenukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hakainnya 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

⁴⁷ Suryani Sappe, dkk, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Civil Law Review* Vol. 2. No. 1 Tahun 2021, halaman 78-92.

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.⁴⁸

Pada 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.

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 pengisyratan

⁴⁸ J. Andy Suhartanto. 2012. *Problematikan Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, halaman 42.

keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah yang terdaftar untuk memperkarakannya di pengadilan selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi.⁴⁹

Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam tiga tahap, yaitu:

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

⁴⁹ Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, halaman 119.

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.

- 3) Pendaftaran Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumendokumen 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; Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang; dan
- i) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).⁵⁰

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 diteruskan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasa/pegawainya. Apabila berkas permohonan pendaftaran sudah di daftarkan 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).

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.

⁵⁰J. Andy Hartanto. *Op.Cit.*, halaman. 63-64.

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.

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.⁵¹

B. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Objek Jaminan Utang

Pada prinsipnya dalam menilai keabsahan sebuah perjanjian yang dilakukan berdasarkan hukum tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPer. Ketentuan pada Pasal 1320 KUHPer. yang lazim dikenal sebagai syarat sahnya suatu perjanjian merupakan pedoman pembentukan, dasar perlindungan dan awal dari implikasi yuridis atas sebuah perjanjian yang harus dibuat berdasarkan hukum keperdataan di Indonesia.⁵²

Lebih lanjut dapat dikatakan bahwa Pasal 1320 KUHPer. merupakan sistematika dasar penentuan sah atau tidaknya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang atau badan hukum yang tunduk terhadap pengaturan hukum di Indonesia.

Pasal 1320 KUHPer menjelaskan mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dapat dinilai sah apabila memenuhi empat syarat yang diantaranya:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang terlarang.

⁵¹ Meyske Tanamal, dkk, *Op. Cit*, halaman. 372.

⁵² Muhammad Zaki Al Wafi, "Keabsahan Penjualan Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Debitur Tanpa Pemberitahuan Kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 6 No. 4, 2022.

Adapun dengan memenuhi keempat syarat tersebut suatu perjanjian diakui keabsahannya berdasarkan hukum yang ditindai dengan adanya perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat di dalam perjanjian yang bersangkutan, Akan tetapi jika dalam praktik terdapat sebuah perjanjian yang dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 1320 KUHPer. maka terdapat konsekuensi hukum berupa dapat dibatalkannya perjanjian yang bersangkutan atau perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum. Pada praktik jual beli tanah dan/atau rumah, adanya sebuah perjanjian yang dieksplisitkan melalui keberadaan Akta Jual Beli merupakan elemen penting yang dapat menyebutkan keberadaan jual beli yang dimaksud.⁵³

Atas dasar hal tersebut kekuatan mengikat sebuah perjanjian yang tertulis di dalam Akta Jual Beli memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan peraturan perundang-undangan oleh karena di dalamnya termuat hak dan kewajiban dari para pihak yang diakui oleh hukum. Hal tersebut merupakan wujud dari realisasi asas *pacta sunt servanda* yang dapat dimaknai bahwa sebuah perjanjian berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya.⁵⁴

Perjanjian jual beli tanah atau rumah yang termasuk di dalam Akta Jual Beli sesungguhnya dapat memuat poin-poin kesepakatan seperti pemenuhan kriteria tertentu terkait kondisi tanah dan rumah, skema pembayaran, prestasi-prestasi yang harus dipenuhi para pihak, hingga besaran uang muka dan cicilan pembayaran tanah atau rumah yang bersangkutan. Dalam hal inilah kesepakatan para pihak menjadi

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

dasar pembentukan hukum yang akan mengikat dua pihak pembuat perjanjian, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Beberapa pengaturan terkait hubungan hukum yang dapat timbul dari objek tanah, termasuk di dalamnya jual beli tanah menunjukkan bahwa praktik kepemilikan tanah di Indonesia tidak hanya didasarkan pada sebuah perjanjian yang mencakup para pihak yang terlibat namun juga memiliki dimensi publik yang menyangkut hak-hak masyarakat luas. Oleh karena itu secara konseptual perjanjian para pihak yang menyangkut kepemilikan terhadap tanah tidak boleh dibuat dengan menyimpangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Lebih lanjut dapat dikatakan bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang menyangkut kepemilikan tanah pada prinsipnya memiliki kebebasan untuk membuat ketentuan-ketentuan yang disetujui para pihak selama tidak bertentangan dengan pengaturan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁵

Hal serupa juga perlu untuk diperhatikan dalam kaitannya dengan objek tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Adapun keberadaan tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan lahir oleh karena adanya praktik perikatan utang piutang yang membutuhkan sebuah jaminan. Lebih lanjut demi menjamin terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat di dalam praktik utang piutang dengan jaminan berupa tanah makalahirlah lembaga hak tanggungan yang diatur di dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁵⁵ *Ibid.*

Pengertian hak tanggungan berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan) merupakan; “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁵⁶

Pada konsepnya, hak tanggungan memberikan hak eksklusif terhadap pemegang hak tanggungan yang dalam hubungan utang piutang merupakan kreditor terhadap tanah yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan sebagai debitor (Tami Rusli, 2008). Hak eksklusif tersebut dapat diperinci di dalam ketentuan pada Undang Undang Hak Tanggungan yang diantaranya adalah:⁵⁷

- a. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji;
- b. Hak melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- c. Hak untuk membatasi pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek tanggungan;
- d. Hak untuk membatasi pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek hak tanggungan;
- e. Hak untuk memastikan bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu;
- f. Hak untuk mendapatkan ganti rugi untuk pelunasan piutangnya apabila pemberi hak tanggungan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan atau dicabut haknya atas dasar kepentingan umum;
- g. Hak untuk menerima manfaat asuransi apabila obyek tanggungan tersebut diasuransikan;
- h. Hak untuk memerintahkan pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;

Pada kaitannya dengan praktik penjualan tanah oleh debitur tanpa sepengetahuan kreditor atas tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan maka dapat dinilai bahwa hal tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum dengan itikad yang tidak baik. Pihak debitur yang melakukan penjualan atas tanah objek hak tanggungan, atau apapun yang berhubungan dengan kesepakatan yang tertuang pada perjanjian saat pemberian utang sama sekali tidak dapat diterima oleh kreditor.⁵⁸

Apabila seseorang yang mendapatkan fasilitas kredit dengan jaminan berupa tanah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan atau mendapatkan izin secara tertulis dari kreditor untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum tersebut dapat dimungkinkan apabila pihak kreditor dengan hak yang dimilikinya berdasarkan hukum telah mencantumkan klausul sebagaimana yang tertera di dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan.

Adapun dalam kaitannya apabila kreditor menerapkan ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Hak Tanggungan maka debitur telah dengan sengaja menciderai perjanjian utang piutang yang dilakukan antara kreditor dan debitur dalam hubungan hukum hak tanggungan. Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur atas perbuatan menjual objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor membawa implikasi hukum tersendiri bagi pihak ketiga dan kreditor tersendiri.

⁵⁸ *Ibid.*

Adapun segala tindakan penjualan hak tanggungan atau over credit yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak kreditor tidak mengikat pihak ketiga meskipun antara pihak debitur dengan pihak ketiga telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah. Selain tidak mengikatnya hubungan jual beli yang dilakukan dengan pihak ketiga, implikasi lain yang dapat timbul dari kondisi ini adalah berupa dibenarkannya Tindakan kreditor untuk menjual secara sepihak objek tanah hak tanggungan tanpa persetujuan debitur.⁵⁹

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa; Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Perbuatan debitur yang dapat digolongkan sebagai cidera janji pada prinsipnya memungkinkan kreditor untuk mengeksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Lebih lanjut eksekusi atau penjualan yang hanya dapat dilakukan oleh pihak kreditor adalah berupa pelelangan melalui balai lelang. Lebih dari sekadar wanprestasi yang dilakukan antara pihak debitur terhadap kreditor dalam penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan tanpa sepengetahuan kreditor, perjanjian jual beli antara debitur dengan pihak ketiga dapat berpotensi batal demi hukum oleh karena itikad tidak baik yang dilakukan oleh debitur. Itikad tidak baik yang berpotensi dilakukan oleh debitur dalam kasus penjualan objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor dapat terjadi dengan cara tidak diberitahukannya

⁵⁹ *Ibid.*

dengan jelas bahwa tanah yang bersangkutan merupakan objek hak tanggungan.

Sebagaimana yang telah diatur di dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan bahwa pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Adapun Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagaimana ketentuan pada Pasal 13 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan pada kantor pertanahan sesuai keberadaan objek hak tanggungan yang bersangkutan. Lebih lanjut sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli tanah objek hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur tanpa sepengetahuan kreditor kuat dugaan dilakukan dengan tanpa menginformasikan status tanah tersebut kepada pihak ketiga. Hal itu sesungguhnya menunjukkan bahwa objek perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi unsur kejelasan sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat hal tertentu sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer.⁶⁰

Suatu hal tertentu yang dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPer didefinisikan sebagai suatu benda (*zaak*) ditafsirkan oleh J. Satrio sebagai objek prestasi perjanjian Lebih lanjut isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya Terkait dengan pemenuhan syarat objek yang jelas pada perjanjian jual beli objek hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor, maka dapat disimpulkan bahwa debitur tidak dapat memenuhi syarat objek yang jelas oleh karena objek tersebut tidak dalam kuasa debitur untuk dialihkan kepemilikannya

⁶⁰ *Ibid.*

Adanya larangan pengalihan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dan Undang Undang Hak Tanggungan membuat keberadaan objek tanah yang hendak dijual menjadi tidak jelas dan tidak terukur Selain ketidakjelasan objek jual beli tanah hak tanggungan yang dijual oleh debitor tanpa sepengetahuan kreditor, perbuatan debitor juga dapat dikategorikan sebagai bentuk penyimpangan dari syarat sebab yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPer.⁶¹

Menurut Pasal 1335 KUHPer. dan Pasal 1337 KUHPer suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan Undang Undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan Undang Undang yang berlaku. Pelanggaran yang dilakukan oleh debitor terhadap ketentuan-ketentuan di dalam Undang Undang Hak Tanggungan merupakan bentuk perwujudan debitor dalam membentuk perjanjian yang dilarang berdasarkan hukum. Tidak dipenuhinya syarat hal tertentu dan sebab yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPer. membawa implikasi hukum tertentu dari perjanjian jual beli yang dilakukan pihakdebitor dengan pihak ketiga.⁶²

Adapun implikasi hukum yang dimaksud adalah bahwa perjanjian jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Disebut batal demi hukum oleh karena pembatalannya merupakan perintah Undang Undang atas dasar tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban tertentu yang disyaratkan oleh Undang Undang. Oleh karena

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

itulah perjanjian jual beli tanah hak tanggungan yang dilakukan debitor tanpa sepengetahuan kreditor pada hakikatnya merupakan perjanjian yang tidak sah berdasarkan ketentuan hukum perdata di Indonesia.

Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan secara jual beli dalam perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, dalam hal ini adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lebih lanjut, dalam konteks tanah, perjanjian itu adalah perjanjian formil karena perjanjian tersebut sah apabila dituangkan dalam akta tertentu. Dalam penjelasan Pasal 45 (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

harus di dasarkan atas alat bukti lainnya, Akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam hal itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran itu tidak dapat dibatalkan. Pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu misalnya Putusan

Pengadilan atau Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru

Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah. Permasalahan timbul ketika ada tanah yang masih menjadi obyek jaminan.⁶³

Peralihan hak atas tanah, khususnya hak milik atas tanah, dapat terselenggara secara benar maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sengketa yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu yang tidak memberikan keterangan secara benar (beritikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, apakah objek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak.

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.

Menurut Gatot Supramono, perjanjian utang piutang dapat terjadi karena dilatarbelakangi sejarah. Pada pokoknya, terjadinya perjanjian utang piutang ada

⁶³ *Ibid.*

dua macam, yaitu karena murni perjanjian utang piutang dan karena dilatarbelakangi perjanjian lain, sebagai berikut:⁶⁴

- 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.

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.⁶⁵

Utang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yakni utang adalah uang yang dipinjamkan dari orang lain. sedangkan piutang mempunyai arti uang

⁶⁴ Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 11

⁶⁵ Poerwadarminto. 2003. *Kamus Besar bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 1136.

yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).⁶⁶ Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan KUHPer 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.⁶⁷

Objek perjanjian pinjam-meminjam dalam Pasal 1754 KUHPer 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 KUHPer mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang, diatur dalam Bab XIII KUHPer, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam meminjam.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 541

Perjanjian utang, biasanya diikuti dengan penyerahan jaminan sebagai syarat untuk pengembalian atau pelunasan utang, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila debitur tidak menepati janjinya 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 agar permintaan itu dikabulkan. Di dalam aturan hukum perdata dalam Pasal 1131 KUHPer 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 KUHPer 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.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) azas penting dalam hukum jaminan, yaitu :

- a) Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama.
- b) Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
- c) Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d) Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;

Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah

hak milik. Bangunannya milik dan yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.⁶⁸

Prinsip-Prinsip Yuridis Jaminan Hutang.

- a) Prinsip Teritorial adalah prinsip dimana objek jaminan yang ada di Indonesia hanya berlaku bagi piutang yang dibuat di Indonesia.
- b) Prinsip Assesor adalah menentukan bahwa perjanjian jaminan hutang merupakan assesor (buntut, ikutan) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian hutangnya.
- c) Prinsip Hak Prefrensi adalah hak dari pemegang hipotik untuk mengambil hasil penjualan barang yang dijaminan terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya.
- d) Prinsip Non Distribusi adalah prinsip yang menyatakan bahwa pada prinsipnya objek hak tanggungan tidak dapat dipecah-pecah kepada beberapa orang kreditur atau kepada beberapa hutang, kecuali: Hak jaminan Berjenjang, Pembagian dengan Security Sharing Agreement, Hak tanggungan atas beberapa bidang tanah.
- e) Prinsip Disclosure adalah suatu hak jaminan yang harus diketahui oleh masyarakat karena harus diumumkan kepada masyarakat / pemerintah.
- f) Prinsip Eksistensi Benda adalah suatu jaminan hutang hanya dapat diberikan terhadap benda yang benar-benar sudah ada.

⁶⁸ Debora RNN Menurung, "Perlindungan Hukum Jaminan" *Jurnal Hukum Legal Opinion*, Vol 1. No 3, 2015.

g) Prinsip Eksistensi Kontrak Pokok adalah suatu prinsip yang mengajarkan bahwa suatu hak jaminan mensyaratkan adanya suatu kontrak pokok, yaitu kontrak yang menimbulkan hutang piutang. Prinsip Larangan Mendaku adalah suatu jenis jaminan hutang melarang untuk mendaku, artinya dilarang jika pemegang jaminan hutang tersebut menghaki atau mengambil untuk dirinya sendiri manakala debitur wanprestasi.

h) Prinsip Formalise adalah suatu jaminan hutang sah mestilah diikuti formalitas tertentu.⁶⁹

Pada kenyataannya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan hukum, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan di satu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan hukum, sebaliknya tidak jarang pula keadilan hukum mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum. Apabila dalam praktiknya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan hukum, maka keadilan hukum yang harus diutamakan. Alasannya adalah, bahwa keadilan hukum pada umumnya lahir dari hati nurani pemberi keadilan, sedangkan kepastian hukum lahir dari suatu yang konkrit.

Berkaitan dengan teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, Muchtar Wahid, merangkai kerangka pemikiran mengenai kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Substansi Hukum, terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah;

⁶⁹ Salim. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan*. Jakarta: Rajawali, halaman 9.

- b. Struktur Hukum, terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga pengujian kepastian hukum, bahkan juga lembaga pemerintah terkait;
- c. Kultur hukum, terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial. Untuk memaparkan posisi masing-masing faktor yang menentukan kepastian hukum hak atas tanah, lebih lanjut dapat digambarkan secara garis besar dalam skema teoritis berikut:⁷⁰

Secara sosiologis kepastian hukum hak atas tanah ada dua bagian yang perlu ditelaah, yakni; bagian pertama menyangkut proses penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh institusi BPN RI dan bagian kedua adalah menyangkut lembaga peradilan yang berfungsi sebagai lembaga penyaring yang oleh para pakar disebut dengan kutub pengaman. Lebih jauh lagi, proses penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut Muchtar Wahid merupakan hasil dari berfungsinya substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum. Substansi hukum dalam hal ini meliputi peraturan perundangundangan yang menjadi dasar pelaksanaan kebijakan, sistem dan tujuan pendaftaran tanah dan tata laksanaanya. Sedangkan struktur hukum mencakup keadaan institusi dan aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah (BPN RI).

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas hak nya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun berkelompok (masyarakat) di lembaga peradilan. Oleh karenanya untuk sertipikat

⁷⁰ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkadndung Dalam Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal De Lega Lata*, Vol 2, No. 1, halaman 144.

hak atas tanah yang demikian, baru dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum pasti setelah memperoleh putusan hakim.⁷¹

Berdasarkan dari terjadinya Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Objek Jaminan Utang menimbulkan akibat hukum yang dimana tanah yang objek nya masih jadi jaminan hutang tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan sesuai dengan Pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan di jelaskan bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat menjual tanah yang di jaminkan, maka dari itu jual beli yang di lakukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan prosedur ataupun aturan yang berlaku terkait jual beli hak atas tanah.

Pada dasarnya jual beli hak atas tanah itu harus mengacu atas 3 hal, yaitu status tanah yang bersifat bebas, bersih dan jelas. Namun dalam perkara ini tanah yang di perjak belikan tidak bersifat bebas karena status tanah masih dalam objek jaminan hutang sehingga tidak dapat di perjual belikan dengan alasan apapun, kecuali dalam hal eksekusi pemilik hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri baik melalui pelelangan umum serta pengambilan pelunasan piutang nya dari hasil penjualan tersebut, karena itu merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang di punayi pemegang hak tanggungan dengan tujuan terjadinya asas keterbukaan dalam penyelesaian hutang piutang anatar debitur.

C. Analisis Putusan 26/Pdt.G/2021/PNMdn

Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan 26/Pdt.G/2021/PNMdn. Bermula dari gugatan yang diajukan oleh penggugat. Kasus bermula pada tanggal 15 Juli

⁷¹ *Ibid.*

2017 Penggugat menipiskan uangnya sebesar Rp. 110.000.000., (seratus sepuluh juta rupiah) yang diberikan kepada Tergugat I yang dituangkan dalam suatu Akta surat perjanjian penitipan uang nomor 69 yang dibuat di hadapan Notaris Rachmansyah Purba, S.H.,M.Kn, Tergugat I menajminkan sebidang tanah yang terletak di Jalan sekolah, gang bilal, Kelurahan Tegal Sari Mandala III, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, seluas 203 m² (dua ratus tiga meter persegi) dengan alas hak sertifikat Hak Milik nomor 811/Tegal Sari Mandala III atas nama SUSILAWATI (i.c. Tergugat I) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (i.c Turut Tergugat II) karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat senyatanya pun telah mengalami kerugian secara materil maupun immateril.

Tergugat I telah menjual sebidang tanah kepada Tergugat II berdasarkan akta jual beli nomor 14/2018 tanggal 31 Juli 2018 di hadapan Ali Muda Rambe, S.H selaku PPAT (i.c Turut Tergugat I) dan sebagai akibat adanya jual beli tersebut pemegang hak atas norma yang terkandung di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 811/Tegal Sari Mandala III telah berganti yang sebelumnya bernama SUSILAWATI (i.c Tergugat I) menjadi Muhammad Danil (i.c Tergugat II) sebagaimana sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (i.c Turut Tergugat II). Perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam sebuah akta jual beli No. 14/2018 yang dibuat di hadapan Ali Muda Rambe S.H selaku PPAT (i.c Turut Tergugat I) batal demi hukum, tidak mengikat bagi pihak ketiga dan atas segala konsekuensi yang ditimbulkannya dan sertipikat hak milik nomor 811/Tegal Sari Mandala III yang telah berganti

nama/kepemilikan dari SUSILAWATI (i.c. Tergugat I) menjadi Muhammad Danil (i.c Tergugat II) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (i.c Turut Tergugat II) tidak berkekuatan hukum.

Seharusnya Penggugat sudah dapat menjual sebidang tanah yang tersebut di Posita angka 2 di atas sejak 14 Juni 2019 sebagai akibat tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat I atau setidaknya objek jaminan yang disebut di Posita angka 2 di atas menjadi jaminan atas pelaksanaan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I , namun di karenakan objek tersebut sudah dijual Tergugat I kepada Tergugat II maka Penggugat tidak mendapatkan haknya dari Tergugat I

Akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat menjadi pihak yang sangat dirugikan secara materil maupun immaterial. Uang penggugat tidak dikembalikan Tergugat I, tidak ada lagi jaminan atas pemenuhan perjanjian yang dibuatnya karena telah di jual Tergugat I kepada Tergugat II dan pada akhirnya Penggugat harus lebih bekerja keras menjual nasi setiap hari untuk mendapatkan uang agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dan keluarganya setiap hari, sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat. Maka dari itu penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan.

Berdasarkan kasus putusan Pengadilan Negeri Medan 26/Pdt.G/2021/PNMdn tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu penulis analisis terkait dengan jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan hutang. Pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan di jelaskan bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat menjual tanah yang di jaminkan, maka dari itu jual beli yang di

lakukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan prosedur ataupun aturan yang berlaku terkait jual beli hak atas tanah.

Sehingga Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan alur ataupun prosedur dalam hal melakukan jual beli hak atas tanah, seperti yang sudah penulis jelaskan sebelumnya bahwa dalam hal jual beli hak atas tanah harus di tinjau terlebih dahulu bagaimana status tanah tersebut, dimana dalam hal ini harus mencakup 3 unsur yaitu, bersih, bebas dan jelas objek tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat yang berwenang atas tanah jaminan tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum karena tanah tersebut telah di perjual belikan oleh pihak lain dan bahwa Penggugat sudah memberitahu kan kepada Tergugat II bahwa tanah tersebut tidak dapat di beli karena status tanah masih dalam objek jaminan hutang. Namun Tergugat II tidak menghiraukan hal tersebut sehingga Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan proses jual beli tanah tersebut. Karena sudah jelas dalam aturan Perundang-undangan bahwa tanah tersebut tidak dapat di perjual belikan karena tidak sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.

Akibat dari pelanggaran pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan menjadikan perjanjian sejak awal tidak ada maka dalam kasus ini tidakla di katakana telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji tetapi yang terjadi adalah perbuatan melawan hukum, dimana perbuatan melawan hukum tidak di dasarkan pada perjanjian, namun adanya tindakan pihak Tergugat yang menimbulkan kerugian pada pihak lain sebagaimana yang di atur dalam pasal 1365 KUHP.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang tersebut yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Perbuatan melawan hukum di bagi menjadi tiga, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1365 Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, untuk menentukan apakah suatu perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi lima syarat, yaitu:⁷²

1. Adanya suatu perbuatan.

Yang dimaksud dengan perbuatan disini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum, baik subyek hukum orang maupun subyek hukum berupa badan hukum. Seperti yang rumuskan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain, tetapi perbuatan melawan hukum juga dapat dilihat sebagai perbuatan pasif atau negatif seperti yang diatur dalam pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perbuatan yang tidak melakukan suatu kewajiban hukum atau melalaikan secara *onrechmatig*, sehingga keadaan pasif tersebut menimbulkannya kerugian pada pihak lain.

⁷²Munir Fuady. *Op.cit.* halaman 10

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/ melawan hukum.

3. Adanya kerugian.

Perbuatan yang menimbulkan dua kerugian, yang dimaksud dengan kerugian dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, kerugian berupa:

- a. Kerugian Materil, yaitu kerugian berupa uang terdiri dari kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan akan diterimannya.
- b. Kerugian Imateriil, kerugian yang tidak berupa uang dan yang tidak diukur dengan uang, yakni rasa takut, rasa terkejut, sakit dan kehilangan.

4. Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Kerugian yang terjadi yang disebabkan oleh Tergugat atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika Tergugat tidak melakukan perbuatan mealwan hukum.

5. Terdapat kesalahan dari pihak pelaku.

Wajib adanya unsur kesalahan yang dilakukan pelaku agar dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Unsur kesalahan yang dimaksud harus memenuhi unsurunsur, sebagai berikut : adanya unsur kesengajaan, atau adanya unsur kelalaian.

Dalam analisis peneliti, maka penulis menyimpulkan bahwa para Tergugat

telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan telah dipenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Tergugat I telah melakukan penjualan Atas Tanah yang status Objek nya masih jadi Jaminan Utang terhadap penggugat dan Tergugat II telah menyetujui proses jual beli tanpa memikirkan konsekuensi dari pembelian tanah yang masih jadi objek jaminan hutang terhadap penggugat padahal Tergugat II sudah diberi tahu oleh penggugat bahwa tanah yang akan dibelinya masih menjadi jaminan hutang,

Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan 26/Pdt.G/2021/PNMdn adalah dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian antara penggugat dengan Tergugat I yang dibuat berdasarkan Akta Surat Perjanjian Penitipan Uang nomor 69 tanggal 15 Juni 2017 di hadapan Notaris Rachmansyah Purba, SH.,Mkn; dan Putusan Pengadilan Negeri Medan 26/Pdt.G/2021/PNMdn adalah bentuk pelaksanaan tortious liability yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penguaraian hasil penelitian serta telah dibahas dan dipaparkan, kesimpulan yang didapatkan:

1. Pengaturan hukum Jual beli hak atas tanah yang masih dalam jaminan hutang adalah perbuatan hukum perdata yang lahir dari perjanjian. 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, 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.
2. Akibat hukum jual beli hak atas tanah dalam objek jaminan utang, menimbulkan akibat hukum yang dimana terhadap perjanjian jual beli tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum kerana bententangan dengan syarat sah nya jual beli dan dapat di mintai ganti kerugian atas perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang masih dalam objek jaminan utang.
3. Analisa dalam Putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn Penulis menyimpulkan bahwa para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan telah dipenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Tergugat I telah melakukan penjualan Atas Tanah yang status Objek nya masih jadi Jaminan Utang terhadap penggugat dan Tergugat II telah menyetujui proses jual

beli tanpa memikirkan konsekuensi dari pembelian tanah yang masih jadi objek jaminan hutang terhadap penggugat padahal Tergugat II sudah diberi tahu oleh penggugat bahwa tanah yang akan dibelinya masih menjadi jaminan hutang.

B. Saran

Setelah menyimpulkan keseluruhan dari penjelasan bab-bab sebelumnya, maka dengan ini memberikan saran, antara lain:

1. Pengaturan hukum Jual beli hak atas tanah yang masih dalam jaminan hutang berkaitan erat dengan hubungan hukum terhadap para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam jual beli tanah tersebut, Untuk itu diharapkan agar para pihak mengetahui akan hak dan kewajiban dalam melakukan jual beli hak atas tanah.
2. Berkait dengan akibat hukum jual beli tanah harus terlebih dahulu memeriksa bagaimana status tanah tersebut, karena jika tanah tersebut masih menjadi objek jaminan hutang itu tidak dapat diperjual belikan dan jika ini terjadi maka ini dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum.
3. Putusan 26/Pdt.G/2021/PN Mdn memberikan gambaran akan akibat hukum yang diterima apabila seorang melakukan perbuatan hukum dengan tidak melaksanakan prestasinya akan hal jual beli tanah yang masih dalam jaminan hutang yang mana perbuatan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini Hakim dalam pengambil keputusan sudah tepat namun disarankan untuk hakim menjelaskan dalil dalil hukum dalam pertimbangannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul kadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ajat Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta: CV.Budi Utama
- Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo
- D.Y Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju
- Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2016. *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas tanah & Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana
- Ida Hanifah.dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing
- J. Andy Suhartanto. 2012. *Problematikan Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama
- Kartini Mulyadi, dkk. 2003. *Hukum jual beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- M. Syamsudin. 2007. *Operasion alisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: KencanaPrenadan Media
- Poerwadarminto. 2003. *Kamus Besar bahasa Indonesia*. jakarta: Balai Pustaka
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan:Pustaka Prima
- , 2018. *Hukum Agraria (suatu pengantar)*. Medan: UMSU Pres
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agrarian*. Medan: Pustaka Prima
- , Rahm 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press
- Redaksi RAS. 2009. *Tanah dan bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses
- R.M. Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Salim. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan*. Jakarta: Rajawali
- Setiono. 2002. *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS
- Soedharyosoimin. 2004. *Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika
- Subkti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif* . Bandung: Alfabeta
- Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media
- Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur
- Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

Perundang-undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- PeraturanPemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Jurnal

- A.A Ngurah Sri Rahayu Gorda, “Implementasi Proses Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembiayaan Kredit Bank”, *Jurnal Pendidikan Tambusa*, Vol. 6 No. 2, 2022
- Ade Dwi Aprilia, “Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut UU No. 5 Tahun 1960”, *Madani Legal Review*, Vol. 6 No. 2, 2022
- Dewa Ayu Widayani, “Analisis Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum*, Vol. 1 No. 2, 2015
- Debora RNN Menurung, “Perlindungan Hukum Jaminan” *Jurnal Hukum Legal Opinion*, Vol 1. No 3, 2015

- Meyske Tanamal, dkk. "Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2, No 4.
- Muhammad Zaki Al Wafi, "Keabsahan Penjualan Tanah Objek Hak Tanggungan Oleh Debitur Tanpa Pemberitahuan Kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 6 No. 4, 2022
- Muhammad yusrizal, "perlindungan hukum pemeganghak atas tanah", *jurnal de lega lata*, vol 2, no 1, 2017
- Rahmat Ramadhani, "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunana Nusantara II Oleh Para Penggarap", *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*, Vol 1. No 1, 2021
- , "Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha, Penggarap", *legal research jurnal kajian hukum*, Vol 1. No 2. 2021
- , "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkadndung Dalam Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal De Lega Lata*, Vol 2, No. 1. 2017
- Suryani Sappe, dkk, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Civil Law Review* Vol. 2. No. 1 Tahun 2021

Internet

- Erza Putri, "Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah", <http://erzaputri.blogspot.com>, Kamis 13 Juli 2022, pukul 07:30wib.