

Implementasi Proses Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembiayaan Kredit Bank

A. A.A Ngurah Sri Rahayu Gorda^{1*}, Dea Widya Karisma²

^{1,2} Universitas Pendidikan Nasional

e-mail: cnwp987@gmail.com¹, deawikarisma@gmail.com²

Abstrak

Adanya Jaminan perjanjian akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan atau hipotik. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemberian atau pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Tujuannya untuk mengetahui Hak Tanggungan merupakan jaminan karena adanya perjanjian lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. metode penelitian dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik Pengumpulan Data dengan cara inventarisasi kemudian dilakukan pengolahan bahan hukum untuk memperoleh penjelasan dari seluruh permasalahan. Teknis Analisis Data menggunakan analisis deskripsi, dan kontruksi yang selanjutnya dianalisis dengan reduksi data, penyajian data, analisis data dan penarikan kesimpulan. Hasil analisis yang di angkat dalam tesis ini menunjukkan bahwa Implementasi Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembiayaan Kredit Dari Bank dikaitkan dengan kasus pada putusan pengadilan nomor 635K/Pdt.G/2020 bahwa setiap transaksi yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dalam pembiayaan kredit bank harus melalui pengecekan secara pasti dan kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur sepakat mengikatkan diri secara bersama sama dalam perjanjian kredit dan dengan legalitas yang jelas. Sehingga keamanan jaminan debitur dapat terjaga guna menghindari permasalahan hukum seperti kasus yang ada dalam putusan pengadilan nomor 635K/Pdt.G/2020.

Kata kunci: *Kepastian Hukum, Akta Jual Beli, Pembiayaan Kredit Bank.*

Abstract

The existence of a guarantee agreement will give rise to special guarantees in the form of material guarantees, namely mortgages or mortgages. The giver of mortgage is an individual or legal entity that has the authority to carry out legal actions against the object of the mortgage in question. The granting or imposition of mortgage is a material agreement consisting of a series of legal actions from the Deed of Granting Mortgage (APHT) to registration by obtaining a mortgage certificate from the Land Office. The goal is to find out the Mortgage is a guarantee because of a prior agreement between the creditor and the debtor. the research method in this case combines elements of normative law which is then supported by the addition of data or empirical elements. The types of data used in this study are primary data and secondary data. Data collection techniques by means of an inventory and then processing legal materials to obtain an explanation of all problems. Technical Data Analysis uses description analysis, and construction which is then analyzed by data reduction, data presentation, data analysis and drawing conclusions. The results of the analysis raised in this thesis show that the implementation of the process of buying and selling land rights with credit financing from banks is related to the case in court decision number 635K/Pdt.G/2020 that every transaction related to the sale and purchase of land

rights in credit financing the bank must go through a definite check and both parties, both debtors and creditors, agree to bind themselves together in a credit agreement and with clear legality. So that the security of the debtor's guarantee can be maintained in order to avoid legal problems such as the case in court decision number 635K/Pdt.G/2020.

Keywords : *Legal Certainty, Deed of Sale and Purchase, Bank Credit Financing.*

PENDAHULUAN

Pada hakikatnya manusia hidup di dunia ini sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi satu sama lain. Salah satu interaksi yang dilakukan oleh manusia dalam hubungan keperdataan adalah dengan membuat perjanjian antara para pihak mengenai sesuatu hal. Perjanjian yang dibuat bisa berbentuk macam-macam sesuai dengan kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak. Perjanjian yang mengikat para pihak dapat menciptakan hubungan dalam hukum, yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Kita dapat menggambarkan kewajiban sebagai hubungan hukum yang di dalamnya salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menjalankan (*debitur*), dan pihak lain memiliki hak untuk membuat dia menjalankannya (*kreditur*). (Agustina, Suharnoko, & Hijma, 2012)

Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikata, (Subekti & Perjanjian, 2014) Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan kontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dalam hukum perjanjian (Ramela, 2013).

Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti hal tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku (Ubaidi, Dewi, & Koeswarni, 2021). Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.", dengan demikian asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KHUPerdara mengandung arti "kemauan" (*will*) para pihak untuk saling mengingatkan diri.

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi dari manusia (Suputri, 2019). Pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang ada menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (*ovreenkomst*). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tiada lain adalah penyesuaian kehendak antara para pihak (Harahap, 1986). Selain menimbulkan persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing para pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini merupakan pemenuhan suatu prestasi dari satu pihak atau beberapa pihak kepada satu atau beberapa pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Suatu perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat

sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian terdapat 4 macam, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat *subjektif*), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat *objektif*). Apabila salah satu dari keempat syarat diatas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian kredit dan perjanjian jual beli.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*. Sebagaimana perjanjian *prinsipil*, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur(Hermansyah & Kedua, 20014) Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*).

Perjanjian kredit mendahului perjanjian utang-piutang (perjanjian pinjam-mengganti), sedangkan perjanjian utang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit (Untung, 2016) .Perjanjian kredit bersifat konsensuil sedangkan perjanjian utang piutang bersifat riil yang berarti bahwa perjanjian baru ada setelah uang yang dipinjamkan dalam perjanjian kredit secara nyata pada debitur. Pada praktiknya di dalam masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus mengenai seseorang yang melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan atas objek jual beli yang masih terikat jaminan bank. Dalam perjanjian tersebut biasanya pun pihak pembeli mengetahui bahwa sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dijaminan di bank sebagai jaminan utang pihak penjual maka dari itu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu.

Hal-hal mengenai utang piutang tidak lepas dari hal jaminan. Jaminan diperlukan untuk menjamin pembayaran suatu utang. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu: (HS, 2016) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak);

1. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Penjaminan pelunasan utang debitur dalam perjanjian kredit, biasanya debitur memberikan jaminan kebendaan yang salah satunya berupa hak atas tanah yang ketentuannya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Di dalam Undang-Undang tersebut, memberikan perlindungan hukum khususnya kepada pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini adalah Bank apabila nantinya debitur wanprestasi atau cidera janji dalam memenuhi kewajibannya. Hak tanggungan timbul apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijaminan dengan hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan atau hipotik (Mulyati & Dwiputri, 2018). Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah debitur atau pemilik hak atas tanah atau pemilik tanah berikutan bangunan yang ada diatas tanah tersebut, tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijaminakan bukan milik debitur (Guntoro, Kontesa, & Sauni, 2020).

Penerima atau pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Penerima atau pemberi hak tanggungan adalah kreditur (pemberi utang), bisa merupakan orang perorangan atau bank atau badan hukum yang memberikan pinjaman kepada pemberi hak tanggungan atau debitur (Fitriana & Wahid, 2021). Pemberian atau pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)(Marsha, Larasati, & LFS, 2014). Pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan(KURNIAWAN NASUTION, 2020).

Salah satu contoh kasus yang dapat penulis angkat yaitu sebuah perkara antara I Made Rupil (tergugat) yang memiliki sebidang tanah seluas 1574 M² (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor : 12012, Surat Ukur tanggal 13-10-2009, Nomor : 08376/Benoa/2009 atas nama : I MADE RUPIL. Obyek tanah tersebut dijual kepada H.Tugiman (penggugat). Jual beli dilakukan di depan PPAT Ni Ketut Alit S., SH.,MKn. dan telah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak, namun dikarenakan penjual tidak bisa menunjukkan sertifikat (SHM) atas objek jual beli seluas 1574 m² di karenakan sertifikat atas tanah tersebut sedang dalam proses pemecahan (splitsing) maka AJB tersebut belum ditandatangani oleh PPAT dan 2 orang saksi. Maka untuk menunjukkan telah terjadinya transaksi maka antara penggugat dan tergugat membuat Akta Pernyataan Nomor 085/02/2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Alit S., SH.,MKn. yang pada intinya tergugat membenarkan dan mengakui bahwa telah terjadi proses jual beli atas tanah sebagian objek tanah dengan nomor sertifikat 08376 tersebut.

Dalam perkembangannya pada awal September 2020, penggugat menerima foto kopi surat dari PT. BPR Lestari (Bank) selaku pemegang hak tanggungan dari sebidang tanah yang dibeli penggugat dari tergugat tersebut. Pada intinya bahwa tanah yang penggugat beli dari tergugat tanpa sepengetahuan dan ijin penggugat, tergugat menjaminkan tanah tersebut dan terjadi kredit macet. Sehingga terjadilah sebuah perkara antara pembeli sebagai penggugat, penjual sebagai tergugat, dan pemegang hak tanggungan sebagai turut tergugat. Dalam perkara tersebut dinyatakan bahwa pemegang sertifikat hak atas tanah (tergugat) melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjaminkan tanahnya pada pihak ketiga (Bank). Hal tersebut ditimbulkan karena tanah tersebut masih dalam proses jual beli di PPAT. Proses persidangan berlanjut hingga tahap Banding dan dimenangkan oleh penggugat. Majelis Hakim memberi sanksi kepada tergugat untuk memberi ganti rugi sejumlah uang kepada penggugat dan kepada pihak turut tergugat untuk mengembalikan sertifikat tanah kepada penggugat.

Namun dalam putusannya Majelis Hakim tidak menjelaskan bentuk ganti rugi yang akan diterima oleh pihak penjamin / pemegang hak tanggungan, hal ini dirasa penulis sangat merugikan pihak penjamin dalam kasus ini PT. BPR Lestari (Bank), Hal inilah yang menyebabkan adanya kekaburan norma dimana aturan atau norma tentang pengaturan Hak

Tanggungjawab yang sudah ada tetapi tidak memiliki arti yang jelas serta mengakibatkan beberapa pihak mengalami kerugian.

Melihat contoh kasus yang ada di atas maka, penulis mengangkat penelitian yang berjudul "IMPLEMENTASI PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN PEMBIAYAAN KREDIT DARI BANK" dengan maksud agar mengetahui kebijakan baru yang dikeluarkan dari adanya kasus yang terjadi tersebut.

METODE PENELITIAN

Usulan Penelitian proposal ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer atau data lapangan untuk mengkaji penelitian fenomena yang terjadi di tengah masyarakat, yang kemudian dilanjutkan dengan data sekunder. Peraturan yang relevan guna membahas dan menganalisis permasalahan yang diangkat dalam proposal ini adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya disebut UU Perbankan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, jurnal khususnya yang berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit bank, majalah maupun internet sebagai bahasan dalam penulisan tesis ini.

Selanjutnya untuk menjawab persoalan dalam usulan penelitian ini, dianalisa dengan teknik deskripsi yang merupakan dasar dari analisis yang meruakan penggambaran uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Disamping itu juga penulis menggunakan teknik kontruksi dimana pembentukan konstruksi yuridis dengan melakukan analogi dan pembalikan proposisi (*acontrario*). Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun kepustakaan diolah dengan pendekatan kualitatif dan disajikan secara deskriptif sesuai dengan hasil penelitian lapangan untuk memperoleh kesimpulan yang tepat dan logis sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

Bagian akhir adalah kesimpulan yang merupakan ringkasan pembahasan dari masalah yang diangkat dalam usulan penelitian untuk proposal ini, kemudian dilanjutkan dengan memberikan saran dan rekomendasi terkait proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit bank.

Metode Penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif-empiris yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer atau data lapangan untuk mengkaji penelitian phenomena yang terjadi di tengah masyarakat, yang kemudian dilanjutkan dengan data sekunder. Peraturan yang relevan guna membahas dan menganalisis permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya disebut UU Perbankan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, jurnal khususnya yang berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit bank, majalah maupun internet sebagai bahasan dalam penulisan tesis ini. Selanjutnya untuk menjawab persoalan dalam usulan penelitian ini, dianalisa dengan teknik deskripsi yang merupakan dasar dari analisis yang merupakan penggambaran uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Disamping itu juga penulis menggunakan teknik kontruksi dimana pembentukan konstruksi yuridis dengan melakukan analogi dan pembalikan proposisi (*acontrario*). Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun kepustakaan diolah dengan pendekatan kualitatif dan disajikan secara deskriptif sesuai dengan hasil penelitian lapangan untuk memperoleh kesimpulan yang tepat dan logis sesuai dengan permasalahan yang dikaji. Bagian akhir adalah kesimpulan yang merupakan ringkasan pembahasan dari masalah yang diangkat dalam usulan penelitian untuk proposal ini, kemudian dilanjutkan dengan memberikan saran dan rekomendasi terkait proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit bank.

Jenis Penelitian dan Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer atau data lapangan untuk mengkaji penelitian fenomena yang terjadi di tengah masyarakat, yang kemudian dilanjutkan dengan data sekunder. Dalam penulisan penelitian ini terdapat bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan meliputi: UUD 1945, KUHP, UU Perbankan, UU Agraria, UU Tentang Hak Tanggungan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, buku-buku hukum, hasil penelitian, pendapat para pakar (doktrin).
3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, jurnal khususnya yang berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit bank, majalah maupun internet sebagai bahasan dalam penulisan tesis ini. Setelah semua bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan dengan cara inventarisasi kemudian dilakukan pengolahan bahan hukum, dengan cara bahan-bahan hukum tersebut dipisahkan dan dimasukkan dalam bab perbab, disesuaikan dengan materi bab dan bahan hukum yang ada dengan maksud untuk memperoleh penjelasan dari seluruh permasalahan.

Teknik analisis data yang penulis gunakan adalah teknik deskripsi yang merupakan dasar dari analisis yang meruakan penggambaran uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Disamping itu juga penulis menggunakan teknik kontruksi dimana pembentukan konstruksi yuridis dengan melakukan analogi dan pembalikan proposisi (acontrario). Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun kepustakaan diolah dengan pendekatan kualitatif dan disajikan secara deskriptif sesuai dengan hasil penelitian lapangan untuk memperoleh kesimpulan yang tepat dan logis sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah proses sahnya jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit bank. Jual beli hak atas tanah harus melalui proses notaris. Legalitas terhadap hak atas kepemilikan obyek tanah harus jelas. Akta merupakan bukti autentik bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang dibidang hukum perdata maupun dibidang hukum publik oleh pejabat tata usaha Negara dan pejabat yudikatif, seperti notaris, pejabat pembuat akta anah (PPAT). Dikaitkan dengan ubi jus incertum, ubi jus nullum dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum" sehingga kekuatan pembuktian legalitas proses jual beli hak atas tanah yang berupa akta otentik menjadi kekuatan pembuktian dibawah tangan, dan apabila akta otentik terdapat cacat yuridis yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, terjadi jika ada pelanggaran atau penyimpangan terhadap syarat formil dan syarat materil sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang terkait.

Akte jual beli tersebut menjadi jaminan dalam pembiayaan kredit bank. Pembiayaan kredit bank merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Menurut undang –undang No.10 tahun 1998 pasal 1 ayat (11) "kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu,berdasarkan

persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya.

Hukum Kepemilikan atas kebendaan ditentukan dalam Pasal 584 KUHPerdara, yaitu karena pengambilan, perlekatan, pewarisan, dan daluwarsa. Untuk Jual beli, kepemilikan atas benda yang dijadikan objek jual beli itu, bagi pembeli adalah bila penjual telah melakukan penyerahan benda tersebut kepada pembeli.

Kewajiban tersebut secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya. Menjelaskan hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang ia jual.

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara menjelaskan bahwa "kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang ditetapkan dalam perjanjian" hal tersebut merupakan hak yang harus diterima oleh penjual seperti pada umumnya. Kemudian pada Pasal 1517 KUHPerdara diatur juga "jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara" dimana dijelaskan bahwa pembatalan jual beli dapat dilakukan oleh penjual jika pembeli tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran.

Pembeli memiliki hak untuk menerima barang pada waktu penjualan, sebagaimana termuat dalam Pasal 1481 KUHPerdara yang berbunyi : "Barang yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi menjadi kepunyaan pembeli". Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyatanya, agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut sesuai pada Pasal 1457 KUHPerdara.

Hak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli terdapat dalam Pasal 1481 KUHPerdara yaitu :

1. Hak menerima barang

Pembeli memiliki hak untuk menerima barang pada waktu penjualan, sebagaimana termuat dalam Pasal 1481 KUHPerdara. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan pembeli". Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyatanya, agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut sesuai pada Pasal 1475 KUHPerdara.

2. Hak menunda pembayaran

Hak menangguk atau menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu berupa gugatan atau tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Hak menunda pembayaran ini terjadi pada benda tidak bergerak misalnya pada pelaksanaan jual beli tanah, seperti pada Pasal 1516 KUHPerdara menyebutkan : "Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atas suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk akan khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguk pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan."

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian. (Baihaqi,

2018). Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. "Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum", dipilihnya teori kepastian hukum ini melihat bagaimana legalitas proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit dari bank terhadap pengikatan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank, yang merupakan suatu akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang adalah sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna juga dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi seperti akta dibawah tangan, atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Implementasi Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembiayaan Kredit Dari Bank Terhadap Pengikatan Jaminan Hak Atas Tanah

Proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit dari bank merupakan suatu proses pemberian kredit untuk menyelesaikan suatu tugas dalam rangkaian kegiatan transaksi bank. Proses peminjaman digunakan untuk menentukan apakah peminjam dimasa depan akan mengambil pinjaman atau tidak, untuk meminimalkan risiko kredit macet sebanyak mungkin. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok merupakan satu bentuk dari perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian-perjanjian meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai 1769 KUHPerdato. Sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian kredit tentunya tidak dapat melepaskan diri dari asas dan ketentuan yang ada pada KUHPerdato.

1. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas ini sama halnya dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang dapat diketemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pada syarat pertama sepakat mereka mengikatkan dirinya. Dengan demikian asas konsensualitas ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian itu pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat di antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Akan tetapi untuk perjanjian-perjanjian tertentu, asas konsensualitas ini tidak dapat diterapkan. Misalnya perjanjian kredit, di mana adanya ketentuan keharusan perjanjian tertulis yang melatarbelakanginya.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan suatu perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum. Ketentuan hukum yang ada di dalam KUH Perdata hanya bersifat pelengkap saja, yang baru akan berlaku apabila pihak-pihak tidak mengaturnya sendiri di dalam isi kontrak, kecuali ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa yang memang wajib dipatuhi. Oleh karena itu, hukum perjanjian dalam KUH Perdata bersifat terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memakai atau tidak memakainya. Kalau para pihak tidak mengaturnya sendiri dalam kontrak, berarti dianggap telah memilih aturan dalam KUH Perdata.

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 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.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir karena kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum bersertifikat, dan disisi lain pihak pembeli belum mampu untuk melunasi harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Pengertian Akta Perjanjian Jual Beli atau dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut pendapat ahli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berdasarkan pada ketelitian, kecermatan, dan ketepatan. Tiga unsur sifat pribadi harus mendapatkan perhatian khusus yang membentuk karakter di dalam menjalankan jabatannya adalah :

1. Jujur terhadap diri sendiri
2. Baik dan benar
3. Profesional

Sanksi hukum administrasi terhadap notaris karena kesalahannya yang membuat akta otentik menurut Pasal 85 UUJN menyangkut ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 7, Pasal 15 ayat (1, 2 dan 3), Pasal 16 ayat (1) huruf (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58 dan atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat;
5. Pemberhentian tidak hormat.

Pasal 84 UUJN menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris". Dalam hal ini, notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik , jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum didalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menentukan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena sahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, didalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar hukum;
- b. Harus ada kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

SIMPULAN

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan di atas, maka kesimpulan atas jawaban dari rumusan masalah dalam tesis ini adalah sebagai berikut: Proses sahnya jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit dari bank terhadap pengikatan jaminan hak atas tanah menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Dalam hal ini pertama dikaitkan pada teori kewenangan bahwa pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, dan Pemberian Hak Tanggungan. Dan kedua dikaitkan dalam teori kepastian hukum bahwa sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa. Data penjual dan pembeli harus jelas, untuk memenuhi proses AJB (Akta Jual Beli) dan proses BPN. Terhadap proses jual beli hak milik yang dibiayai oleh bank, melalui prosedur kredit bank dimana setiap bank mempunyai prosedur terkait dengan pembiayaan bank dilihat dari adanya perjanjian kreditur dengan debitur dan memastikan hal yang diperjanjikan. Tanah yang diperjual belikan harus memiliki sertifikat tanah asli, tidak sedang dalam penyitaan dan PBB-nya sudah dibayar lunas. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan. Implementasi dalam proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit dari bank terhadap pengikatan jaminan hak atas tanah yaitu Majelis Hakim memutuskan perkara nomor 635/Pdt.G/2020 yaitu dengan menghukum NR membayar segala kerugian materiil dan immateriil, serta mewajibkan pihak Bank untuk memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 12012, Surat Ukur tanggal 13-10-2009, Nomor : 08376/Benoa/2009 atas nama : I MADE RUPIT kepada HT yang sebagai penggugat dengan syarat HT melakukan pembayaran hutang yang dibuat oleh NR. Selain itu Majelis Hakim juga menghukum Notaris ALA selama 7 Tahun Kurungan serta membayar denda sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dikarenakan telah melangskungkan perjanjian yang tidak semestinya dan melanggar hukum. Putusan Majelis Hakim tersebut sangat membuat kerugian terutama pada pihak Bank dikarenakan harus membuat perjanjian ulang dan harus mengembalikan sertifikat tanpa mendapatkan bunga sesuai dengan yang telah tercatat pada perjanjian sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Rosa, Suharnoko, Hans Nieuwenhuis, & Hijma, Jaap. (2012). Hukum Perikatan (Law Of Obligations). *Denpasar: Pustaka Larasan*.
- Baihaqi, Muhammad Himawan. (2018). *Penerapan Unsur Kelalaian Pada Perkara Medik Dalam Perspektif Pertanggungjawaban Hukum Bagi Dokter*. UNS (Sebelas Maret University).
- Fitriana, Diana, & Wahid, Abdul. (2021). RETRACTED: Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie). *Jurnal Hukum Sasana*, 7(2), 243–262.
- Guntoro, Jefri, Kontesa, Emelia, & Sauni, Herawan. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 212–225.
- Harahap, M. Yahya. (1986). Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung. *PT. Alumni*.
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, & Kedua, Edisi. (2005). *Kencana Prenada Media Group*. Jakarta.
- HS, H. Salim. (2006). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*.
- Kurniawan Nasution, Dicky. (2020). *Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Deli Serdang)*.
- Marsha, Demitha, Larasati, Bernina, & LFS, Alves Simao. (2014). Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan. *Privat Law*, 2(4), 26561.
- Mulyati, Ety, & Dwiputri, Fajrina Aprilianti. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134–148.
- Ramela, Rafika. (2013). *Tinjauan Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Menurut Hukum*

- Islam Dan Hukum Positif: Studi Komparasi Antara Hukum Islam Dan Pasal 1493 Kuh Perdata*. UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Subekti, R., & Perjanjian, Hukum. (2002). Cetaan Kesembilan Belas. *Jakarta: Intermasa*.
- Suputri, Ni Luh Dayananda Wasundari Hari. (2019). *Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dan Prinsip Keseimbangan Kepentingan Dalam Kegiatan Jual Beli Melalui Bukalapak*. Uajy.
- Ubaidi, Syania, Dewi, Ismala, & Koeswarni, Enny. (2021). Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(6), 1715–1725.
- Untung, H. Budi. (2000). *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Andi.