

**Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya****M. Adib Luthfi\*, Akhmad Khisni\*\***

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : [adibluthfi@gmail.com](mailto:adibluthfi@gmail.com)

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRAK**

Hasil penelitian menyimpulkan, bahwa akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayaranannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan hak nya dapat ditangguhkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas). Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat). PPAT membuat Akta Jual Beli selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli selanjutnya untuk didaftarkan. Sedangkan jual beli tanah yang menganut hukum adat bersifat konkret, kontan, nyata dan riil. Artinya peran PPAT dalam melaksanakan amanat Undang-Undang tersebut harus benar-benar terlaksana dan kaitannya dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayaranannya, PPAT harus menentukan sikap tegas untuk tidak membuat Akta Jual Beli tersebut sebelum seluruh pembayaran harganya lunas meskipun cara pembayaranannya secara bertahap. Solusinya apabila ada permasalahan seperti itu maka PPAT harus membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas sebelum dibuatkan Akta Jual Belinya. Hal tersebut dilakukan supaya terwujud rasa keadilan dan meminimalisir wanprestasi antara penjual dan pembeli dalam kaitannya dengan jual beli tanah.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Jual Beli Tanah, Belum Lunas.

**ABSTRACT**

The result of this study concludes that the legal effect of the transfer of ownership of land that has not paid off is valid for the sale and purchase, but if the payment of the land price has not been paid in advance then the transfer of its rights can be suspended (in accordance with the agreement of sale and purchase settlement paid). After payment of the price is paid a new process of transfer of rights continue (making Deed of Sale and Purchase certificate process). PPAT makes the Deed of Sale and then the deed is used as authentic proof that there has been a transfer of land rights through subsequent sale and sale to be registered. While the sale and purchase of land that adheres to customary law is concrete, cash, real and real. This means that the role of PPAT in carrying out the mandate of the Act must be fully implemented and related to the transfer of ownership rights to land that has not paid off, PPAT must determine the firm stance to not make the Deed and Sell before all payment of the price paid in full even though the payment method gradually . The solution if there are problems like that then PPAT must make a binding agreement to buy and sell paid before the Deed of Sale. This is done in order to realize the sense of justice and minimize the default between the seller and the buyer in relation to the sale and purchase of land.

Keywords: Legal Effect, Sale and Purchase Land, Not Filled.

**PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang tidak bisa dihindari dan dipungkiri. Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari semakin meningkat seiring dengan perkembangan

populasinya. Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal

dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan, dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.<sup>1</sup>

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, dan tempat ia dimakamkan.<sup>2</sup>

Oleh sebab itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap manusia baik dalam skala lingkup kecil yang hanya sebatas untuk kebutuhan tempat tinggal, maupun dalam skala besar yaitu untuk kebutuhan sosial maupun usaha. Perkembangan dan penambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan tanah sebagai suatu hal pokok yang harus dimiliki. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia untuk selalu berusaha agar dapat memiliki dan menguasai tanah.

Sebagai salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Praktek jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang- Undang.<sup>3</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan

kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesucilaan.<sup>4</sup>

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup>

Menurut ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>6</sup> Hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk

<sup>1</sup> Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, h. 2.

<sup>2</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1981, h. 11.

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 36.

<sup>4</sup> *Ibid.* H. 32

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 205.

<sup>6</sup> *Ibid*

menjual tanah tersebut kepada pembeli.

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Atas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum. Artinya penjual benar-benar memiliki hak jual dengan dibuktikan sertifikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah.

Dari hasil pengamatan yang penulis lakukan masih banyak praktik jual beli tanah yang belum lunas pembayarannya ataupun dilakukan dengan cara mengangsur. Dengan adanya praktik jual beli yang belum lunas pembayarannya, maka bisa menimbulkan masalah dikemudian hari apabila pihak pembeli tidak bisa membayar atau tidak melunasi (wanprestasi). Seperti yang terjadi di lapangan ada pembeli belum menyelesaikan kewajibannya (belum lunas pembayarannya), akan tetapi sudah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Sama halnya yang terjadi pada pengembang bisnis properti, tanah yang dibeli belum dilunasi pembayarannya akan tetapi sudah dikapling-kapling dan dijual kembali kepada konsumen atau pihak lain.

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah data. Sedangkan data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang berasal dari data lapangan. Data lapangan itu diperoleh dari para responden. Responden yaitu orang ataupun kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden merupakan orang atau masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah. Informen adalah orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai yang diinginkan. Informen diperlukan dalam penelitian hukum empiris untuk mendapatkan data secara kualitatif. Nara sumber adalah orang yang memberikan pendapat atas objek yang diteliti. Dia bukan bagian dari unit analisis, tetapi

ditempatkan sebagai pengamat.<sup>7</sup>

Data sekunder adalah data yang siap di olah dari hasil data primer atau bisa disebut data yang siap jadi. Data sekunder merupakan data yang tingkatannya kedua, bukan yang utama. Misalnya, data tentang hasil musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa. Menurut sugiyono, data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada peneliti, misalnya penelitian harus melalui orang lain atau mencari melalui dokumen. Data ini diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku dan diperoleh berdasarkan catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian, selain itu peneliti juga mempergunakan data yang diperoleh dari internet.<sup>8</sup>

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian hukum Empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektifitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh sosial terhadap aturan hukum.<sup>9</sup>

Sedangkan metode pendekatan yang penulis gunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis atau sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja dalam masyarakat.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya

Setiap subjek hukum termasuk dalam hal ini

<sup>7</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 174-175.

<sup>8</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2005, h. 62.

<sup>9</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persaja, Jakarta, 2016, h. 20.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, mempunyai tanggung jawab dan apabila tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan dan bertentangan dengan hukum maka subjek hukum tersebut harus memikul akibat dari tidak dilaksanakannya tanggungjawab tersebut.

Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian tugas negara di bidang pertanahan, sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta yang dibuat oleh ppat merupakan formulasi atau kehendak para pihak dan sebagai bukti tertulis mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang telah terjadi.

PPAT dalam membuat aktanya jika melakukan kesalahan dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak, maka PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut dan bentuk tanggung jawab di ditunjukan kepada masing-masing PPAT secara pribadi yang bersangkutan yang membuat akta.

PPAT sebagai jabatan kepercayaan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus menjunjung tinggi harkat dan martabatnya serta menjalankan tugas dan jabatannya dengan tepat dan jujur, dan secara normatif harus berpedoman pada Undang-undang PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 23 Tahun 2009 tentang Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 beserta Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tanggung jawab PPAT timbul karena adanya kewenangan yang diberikan kepadanya oleh Undang-undang dalam hal membuat akta, dengan tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang PPAT merupakan keadaan yang wajib dilakukan PPAT, menanggung segala risikonya apabila terjadi sesuatu misal dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan oleh pihak yang dirugikan. Dalam hal pembuatan Akta Jual Beli, tanggungjawab dalam hal pembuatan aktanya terletak pada masing-masing PPAT.

Menurut teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen jika dikorelasikan dengan PPAT, maka PPAT bertanggung jawab secara hukum atas semua perbuatan dimana perbuatan yang dilakukan itu merupakan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam bentuk

persekutuan perdata terhadap pembuatan aktanya menurut analisis teori Hans Kelsen merupakan pertanggungjawaban individu dimana masing-masing notaris secara individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri atas dibuatnya akta Jual Beli, dan bukan pertanggungjawaban kolektif karena seorang PPAT tidak bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT lain terhadap pembuatan aktanya.

Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan hak nya dapat ditangguhkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas).<sup>10</sup> Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat).<sup>11</sup> Syarat jual beli ada dua, syarat materiil dan syarat formil. Setelah persyaratan materiil yang sudah di uraikan dalam tinjauan pustaka di atas maka persyaratan formil juga harus dipenuhi yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Oleh sebab itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Sedangkan jual beli tanah yang

<sup>10</sup> Chaidar Muhammad, "Wawancara Pribadi", Notaris/PPAT, 27 Februari 2018, Jepara.

<sup>11</sup> Sofin Hadi, "wawancara pribadi", Notaris/ PPAT, 17 Februari 2018, Jepara.

menganut hukum adat bersifat konkret, kontan, nyata dan riil. Artinya peran PPAT dalam melaksanakan amanat Undang-Undang tersebut harus benar-benar terlaksana dan kaitannya dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, PPAT harus menentukan sikap tegas untuk tidak membuat Akta Jual Beli tersebut sebelum seluruh pembayaran harganya lunas meskipun cara pembayarannya secara bertahap.

Kontan bukan berarti harus di bayar semuanya secara langsung, akan tetapi kontan itu dapat diartikan harus lunas seluruh harganya. Konkret, nyata dan riil semua itu dapat dilakukan dihadapan PPAT seperti yang diamanatkan Undang-Undang.

Jadi PPAT sangat berperan penting dan ada keterkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, karena dihadapan PPAT lah perjanjian jual beli peralihan hak milik tersebut dibuat. Walaupun poin-poin perjanjian tersebut para pihak yang menentukan, akan tetapi Notaris/PPAT tetap bisa menjadi penentu bila keinginan para pihak tersebut bertentangan dengan Undang-Undang.

### **Faktor-Faktor Apa Saja Yang Melatarbelakangi Terjadinya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya.**

Ada beberapa faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya diantaranya:

#### 1. Faktor bisnis

Penjelasannya adalah pada zaman sekarang ini bisnis yang termasuk paling menggairkan adalah bisnis properti, dimana para developer atau pengembang berlomba-lomba untuk membeli tanah yang strategis untuk dikembangkan dan selanjutnya dijual kembali.

Para pengembang biasanya membeli tanah hak milik tersebut dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum membuat akta jual belinya (AJB), dikarenakan pembeli belum bisa membayar lunas harga tanah yang dibelinya. Faktor bisnis sangat berpengaruh atas hal tersebut.

#### 2. Faktor finansial/ Keuangan

Faktor ini sangat berpengaruh bagi proses cepas atau lambatnya pelunasan atau pembayaran yang dilakukan oleh pembeli.

#### 3. Faktor manusianya/ karakter pembeli

Faktor ini juga sangat penting dan perlu diperhatikan dalam hal jual beli. Penjual harus mengerti karakter calon pembeli apakah dia mampu dan mau untuk membayar harganya atau tidak.

Menurut keterangan bapak Sofin Hadi, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT, ada beberapa faktor yang berpengaruh melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya seperti:<sup>12</sup>

##### a. Faktor harga

Faktor harga sangat berpengaruh bagi peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Artinya harga yang ditawarkan atau disepakati oleh kedua belah pihak, penjual dan pembeli nominalnya sangat besar sehingga pembayaran harganya tidak bisa dilakukan sekaligus atau lunas (harganya dibayar beberapa kali sesuai kesepakatan dalam perjanjian).

##### b. Faktor teman/ keluarga

Faktor teman/ keluarga biasanya sangat mempengaruhi peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang belum lunas pembayarannya. Teman/ keluarga biasanya dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli diantara mereka, kedua belah pihak sangatlah fleksibel dan terkesan santai. oleh sebab itu teman/ keluarga termasuk faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

##### c. Faktor keadaan ekonomi pembeli

Faktor ini juga sangat berpengaruh dalam melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Artinya keadaan ekonomi pembeli tidak stabil atau merosot perekonomiannya sehingga berdampak terhadap pembayaran yang dilakukan terhadap penjual. Misalnya pembeli pada saat melakukan perjanjian pengikatan jual beli memberikan sebagian harga kepada penjual dan sebagian lagi akan dilunasi 5 bulan

<sup>12</sup> Sofin Hadi, "wawancara pribadi", Notaris/ PPAT, 17 Februari 2018, Jepara

kedepan, akan tetapi pembeli perekonomiannya bangkrut dan belum sanggup melunasi sisa harga tanah tersebut.

d. Faktor keadaan ekonomi penjual

Faktor ini juga termasuk faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Keadaan ekonomi penjual yang kurang secara finansial memaksa mereka untuk menjual cepat tanah atau aset tanah yang di miliknya, sehingga penjual cenderung menerima pembeli yang membayar harganya secara tidak langsung (dibayar sebagian dulu), asalkan pembeli dapat menerima sebagian uang tersebut dengan cepat.

### **Perbandingan Antara Teori dan Praktek Mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya.**

Dalam teorinya sesuai dengan pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya/ disempurnakan. Jadi pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber- sumber hukum yang tertulis berupa Undang- Undang Dasar 1945, UUPA, Peraturan Pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di-*saneer* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.<sup>13</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan 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 serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (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.<sup>14</sup>

Dalam pelaksanaan jual beli kadang-kadang seorang pembeli tanah belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang-piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah berpindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:<sup>15</sup>

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar

<sup>13</sup> Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 235.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, h. 211

<sup>15</sup> *Ibid*, Soerjono Soekanto, h. 211

sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Dalam prakteknya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang belum lunas pembayarannya banyak kita jumpai dalam kehidupan masyarakat seperti yang pernah di alami bapak Sunarno. Bapak Sunarno memaparkan bahwa beliau pernah menjual asetnya berupa tanah hak milik seluas 998 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada bapak H. Muhlisin. Pada waktu itu bapak Sunarno sedang membutuhkan uang untuk berobat penyakit yang di deritanya, sehingga bapak Sunarno berniat menjual tanahnya tersebut dengan cepat. Berhubung harga tanah yang lumayan besar, pasti membutuhkan pembeli yang mumpuni dan mempunyai uang yang cukup. Pada akhirnya terjadilah kesepakatan atau perjanjian pengikatan jual beli antara bapak Sunarno dan bapak H. Muhlisin. Dalam isi perjanjian tersebut bapak H. Muhlisin membayar sebagian harga tanahnya sebesar RP. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sisa harganya dibayar 5 (lima ) bulan kemudian dan bapak Sunarno menyetujuinya dikarenakan beliau memang membutuhkan dana yang cepat tersebut. akhirnya terjadilah perjanjian jual beli antara bapak Sunarno dan bapak H. Muhlisin.<sup>16</sup>

Sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT, mereka berdua membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas terlebih dahulu sehingga pelunasan atau pembayaran sisa harganya dapat dilakukan sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT. Menurut Chaidar Muhammad Notaris/PPAT kabupaten Jepara, perjanjian pengikatan jual beli lunas (PPJB) dibuat bertujuan agar penjual dapat kepastian akan adanya pembayaran sisa harganya sehingga setelah pelunasan atau pembayaran sisa harga tanah tersebut dilakukan oleh pembeli, baru Akta Jual beli dibuat dan proses pembuatan sertifikat dengan nama penjual dilakukan.<sup>17</sup>

Sehubungan dengan pembahasan bagaimana perbandingan antar teori dan praktek peralihan hak

milik atas tanah melalui jual beli yang belum lunas pembayarannya terdapat perbedaan yang sangat mendasar. Dalam teori, proses peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang belum lunas pembayarannya terkesan sepele dengan hanya menyebutkan pembeli yang belum dapat melunasi harga tanahnya dianggap hanya utang piutang kepada penjual dengan ranah pribadi dan tidak dapat mengganggu proses peralihan hak milik tanah tersebut kepada pembeli. Tanah hak milik tersebut dapat langsung beralih kepada pembeli yang belum bisa melunasi sisa harganya.

Berbeda pada kenyataan prakteknya, pembeli yang belum bisa melunasi sisa harganya kepada penjual, pihak Notaris/PPAT tidak berani menindak lanjuti dengan proses balik nama sertifikat hak milik dari penjual tersebut kepada pembeli. Sertifikat hak milik penjual tetap dipegang (disimpan) Notaris/PPAT, untuk selanjutnya menunggu pelunasan yang dilakukan pembeli terhadap penjual. Setelah pelunasan dilakukan pembeli kepada penjual baru Notaris/PPAT yang ditunjuk tersebut melanjutkan proses balik nama sertifikat kepada pembeli.<sup>18</sup>

Meskipun pada kenyataan prakteknya seperti telah diuraikan di atas, masih ada banyak masalah antara pembeli dan penjual yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya atau pembeli tanah yang belum bisa melunasi sisa harganya akan tetapi tanah yang belum lunas tersebut sudah di jual kembali oleh pembeli, seperti yang dialami oleh bapak H. Nur Salim Muhammad selaku penjual tanah.

Sebidang tanah yang dijual kepada pengembang baru di bayar 25% dari harga yang telah disepakati. Sisa pembayarannya atau pelunasannya seperti dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual belinya selama 6 bulan kedepan sebesar 75 %. Waktu pelunasan telah tiba bahkan sudah lebih dari 6 bulan pembeli belum juga melunasi, alasannya pembeli belum mendapatkan dana talangan modal dari bank. Sampai dua tahun lamanya pembayaran sisanya 75% belum juga terlaksana, sehingga pihak penjual terus menagih kesepakatan yang telah dibuat atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

<sup>16</sup> Sunarno, "Wawancara Pribadi", penjual hak milik atas tanah, 25 Februari 2018, Jepara.

<sup>17</sup> Chaidar Muhammad, "Wawancara Pribadi", Notaris/PPAT, 27 Februari 2018, Jepara.

<sup>18</sup> Sofin Hadi, "wawancara pribadi", Notaris/ PPAT, 17 Februari 2018, Jepara

Ada masalah timbul setelah sebidang tanah tersebut tampak depan yang berdekatan dengan jalan raya di bangun sebuah gedung futsal, dan ternyata tanah yang bagian depan tersebut telah laku oleh pembeli baru dengan harga yang nilainya bisa bahkan lebih besar untuk melunasi kekurangan yang 75% tersebut. Sehingga bapak H. Nur Salim Muhammad selaku penjual merasa dirugikan dan mengancam akan menggugat ke pengadilan. Timbul sengketa antara bapak H. Nur Salim Muhammad selaku penjual dan pembeli pertama (pengembang) selanjutnya terjadi juga pada pembeli kedua yang ternyata sertifikatnya tidak bisa keluar dikarenakan pelunasan tanah tersebut belum terealisasi. Artinya pembelian sebagian tanah yang kedua tersebut terjadi di bawah tangan, tidak dihadapan Notaris/PPAT yang memegang sertifikat hak milik yang masih utuh tersebut.

Terjadilah sebuah masalah yang rumit dan akhirnya ada pengembang lain yang bersedia melunasi sisa kekurangannya 75% tersebut dan bapak H. Nur Salim dengan besar hati menerima sisa kekurangannya tersebut tanpa harus bersengketa di pengadilan.<sup>19</sup>

Dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek terkadang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat. Oleh sebab itu, pengalaman lapangan dan jam terbang sangatlah penting bagi Notaris/PPAT untuk menunjang teori yang ada, sehingga antara teori dan prakteknya bisa sejalan dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan pada bab-bab di atas, maka dalam penelitian ini dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan hak nya dapat

ditanggihkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas). Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat). Sementara kaitannya dengan Notaris/PPAT adalah peran dari PPAT tersebut, artinya PPAT sangat berperan penting dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. PPAT lah yang diamanatkan dalam Undang-Undang untuk membuat akta autentik berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Jadi PPAT berperan penting atas terjadi atau tidaknya peralihan hak milik atas tanah tersebut dilakukan. Berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, biasanya PPAT membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli dan proses balik nama sertifikat. Hal tersebut dilakukan agar terjadi pembayaran secara utuh dari harga tanah tersebut sebelum proses balik nama sertifikat.

2. Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya seperti yang sudah di uraikan dalam penelitian dan pembahasan antara lain yaitu faktor bisnis, faktor keuangan/ finansial, faktor karakter pembeli/ manusianya, faktor harga, faktor teman/ keluarga, faktor ekonomi penjual, faktor ekonomi pembeli dan masih banyak beberapa faktor yang mungkin bisa mempengaruhi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Diantara beberapa faktor yang telah disebutkan faktor bisnis sangat dominan dikarenakan para pengembang (pembeli) biasanya membeli tanah untuk dikembangkan lalu dijual kembali. Biasanya pembeli tersebut tidak serta merta membayar lunas atas pembelian tanah tersebut melainkan membayar sebagian harganya dan kalau sudah mendapatkan banyak calon pembeli, baru dia melunasi sisa harganya tersebut.
3. Perbandingan Antara Teori dan Praktek Mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya adalah untuk teori peralihan hak milik atas tanah, dalam hal ini yang dimaksud jual beli mengacu pada UUPA yang menganut sistem Hukum Adat. Adapun

<sup>19</sup> Nur Salim Muhammad, "wawancara Pribadi", Penjual Hak Milik Atas Tanah, 21 februari 2018, Jepara.



dalam jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli lepas yang artinya jual beli dalam proses pemindahan hak atas tanahnya bersifat terang, tunai dan riil, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Akan tetapi tunai disini menurut Soerjono Soekanto bukan berarti harus dibayar lunas seketika itu, boleh dibayar sebagian (dalam proses jual belinya dianggap telah membayar tunai). Meskipun masih ada sisa harga yang harus dibayar, dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual dan jual beli atau perpindahan hak miliknya dianggap telah selesai (sah). Pada kenyataan prakteknya tidak berani demikian, karena sangat berisiko wanprestasi oleh pembeli. Peralihan hak milik atas tanah dalam hal ini jual beli yang belum lunas pembayaran harganya tidak serta merta dianggap selesai. Dalam prakteknya PPAT membuatkan atau para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas terlebih dahulu, baru PPAT berani membuatkan Akta Jual Belinya dan memproses balik nama sertifikatnya. Hal ini bertujuan untuk mengurangi risiko wanprestasi dan menjunjung tinggi asas keadilan.

4. Adapun Kelemahan-Kelemahan dan Bagaimana Solusi Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya diuraikan sebagai berikut:

a. Kelemahan

- 1) Terjadinya konflik antara penjual dan pembeli apabila pembeli tidak menepati janji pembayaran kekurangan harganya.
- 2) Memperlambat proses peralihan hak milik atas tanah yang disertai keluarnya sertifikat.
- 3) Memperlambat proses sertifikat tanah apabila di jual kembali.

b. Solusi

- 1) Proses peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayaranannya atau proses jual belinya harus dilakukan dihadapan PPAT, supaya dapat mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. (sesuai PP No. 24 Tahun 1997)
- 2) Antara pembeli dan penjual harus

membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas supaya pelunasan tetap terjadi sebelum proses peralihan hak milik atas tanahnya dilakukan.

- 3) Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli lunas dalam suatu pasalnya harus memuat sanksi administrasi apabila pihak pembeli wanprestasi terhadap ketentuan janji pelunasannya.

### Saran

Saran dan solusi yang tepat dalam penelitian tentang Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayaranannya adalah:

1. Disarankan agar setiap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dilakukan di hadapan Notaris/PPAT sehingga penjual dan pembeli dapat membuat perjanjian jual beli tanah tersebut ada yang mengarahkan demi terciptanya kebaikan bersama, selain PPAT yang akan membuatkan Akta Jual Beli tersebut.
2. Disarankan Antara pembeli dan penjual untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas baik dibuat secara bawah tangan maupun dibuatkan akta autentik oleh notaris supaya pelunasan tetap terjadi sebelum proses peralihan hak milik atas tanahnya dilakukan.
3. Untuk penjual disarankan untuk menuangkan pasal sanksi administrasi dalam perjanjian pengikatan jual beli supaya ada konsekuensi yang harus ditanggung dari pembeli apabila pembeli tersebut wanprestasi atas pelunasannya.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 2004, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cet: Ke 2, Mandar Maju, Bandung.
- Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*,

Djambatan, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Bandung.

Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung..

Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016,

*Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persaja, Jakarta.

Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang.

Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta.

Urip Santoso, 2016, *PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenadamedia, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.