

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT TANAH YANG BERALIH HAK
KEPEMILIKAN YANG BELUM DIBAYAR LUNAS**

Oleh :

HARI RAHMAD PANCA SETIA, INDAH HARLINA

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Psnuranihati@gmail.com

ABSTRAK

Tanah termasuk dalam kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Jual beli tanah merupakan suatu aktivitas jual beli yang ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, penulis menyusun tesis ini dengan judul akibat hukum dari sertifikat tanah yang telah beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas oleh developer. Hal ini disebabkan karena kenyataannya masih terjadi jual beli dan peralihan sertifikat hak atas tanah, meskipun pembelian tanah tersebut belum dibayar lunas oleh developer. Akibat hukum dari sertifikat tanah yang telah beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas oleh *developer* dan Bagaimanakah resiko terhadap pemilik tanah, atas sertifikat tanah yang sudah dibalik nama namun belum dibayar lunas. Dalam tulisan ini, penulis menggunakan pendekatan dengan menggunakan teori kepastian hukum dan juga teori perlindungan hukum. Peralihan sertifikat hak atas tanah yang belum dibayar lunas oleh developer adalah sah secara jual beli, jika prosedur pengalihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, dan jika ada kekurangan pembayaran harga tanah, itu menjadi utang dari pembeli kepada pemilik tanah, dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek terkadang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Sertifikat Tanah.

ABSTRACT

Soil is included in primary needs, after clothing or food. Land sale is a buying and selling activity whose scope of objects is limited to property rights to land. Based on this, the author compiled this thesis under the title Based on this legal consequences of land certificates that have switched ownership rights that have not been paid in full by the developer. This is due to the fact that there is still a trade and transfer of land rights certificate, although the purchase of the land has not been paid in full by the developer. Legal consequences of land certificates that have been transferred unpaid ownership rights paid in full by developers and What are the risks to landowners, land certificate that has been reversed but has not been paid in full. In this paper, the author uses an approach using the theory of legal certainty and also the theory of legal protection. Transfer of certificate of land rights that have not been paid in full by developer is valid by trade, if the procedure for transfer of land rights is in accordance with the existing provisions, and if there is a lack of payment of the price of the land, it becomes a debt from the buyer to the landowner, from the description above concludes that between theory and practice sometimes does not align with the situation that occurs in society.

Keywords: *Legal Certainty, Legal Protection, Land Certificate.*

A. PENDAHULUAN

Pengertian jual beli tanah menurut Pasal 1457 dan Pasal 1458 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yaitu suatu persetujuan yang terjadi diantara kedua belah pihak untuk menyerahkan suatu kebendaan yang mana setelah mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar tetapi jual beli telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak. Jual beli tanah merupakan suatu aktivitas jual beli yang ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah, Istilah jual beli tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Sedangkan, khusus jual beli tanah yang diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27 terdapat dua perbuatan hukum, yaitu: Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan (yang pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli) dan Penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* (pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli). Berarti, dalam pelaksanaan jual beli tanah didahului dengan adanya perjanjian jual beli baru setelah itu dilakukan penyerahan yuridis hak atas tanah tersebut.

Tanah termasuk dalam kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi. Jual beli tanah merupakan suatu aktivitas jual beli yang ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah.¹ Berkaitan dengan undang-undang dan berbagai peraturan yang berlaku tentang jual beli tanah di Republik Indonesia, penulis mencoba melakukan Analisa Jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat kepada developer yang membangun perumahan subsidi di Kabupaten Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah. Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada beberapa developer yang membangun rumah subsidi, hampir semua pembelian tanah yang dilakukan developer dengan sistem pembayaran bertahap, developer tersebut membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris/PPAT, sistem pembayaran yang bertahap dengan jangka waktu tertentu

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 3.

sesuai kesepakatan para pihak, dan yang menjadi menarik bagi penulis adalah pada saat developer telah membayarkan sebagian harga, telah terjadi peralihan sertifikat hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli meskipun harga tanah tersebut belum terbayar lunas. Belum lunasnya harga tanah tersebut tidak menghalangi terjadinya penanda tangan Akta Jual Beli peralihan sertifikat hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang berarti masyarakat yang menjual tanahnya tersebut tentu telah kehilangan hak kepemilikan sertifikat atas tanah yang telah dijualnya, meskipun uang belum mereka terima sepenuhnya, dan developer sebagai pembeli yang akan membangun rumah subsidi tersebut telah menjadi pemilik yang sah atas hak atas tanah yang dibelinya, meskipun belum membayar lunas tanah tersebut.

Sebagaimana Pasal 1338 ayat(1) KUHPerdara yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Lalu ada istilah pembatalan dan kebatalan adalah dua hal yang berbeda, tetapi dipergunakan dengan alasan yang sama.² Karena akta Notaris/PPAT tersebut sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi.³

Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, rumah bukan hanya suatu bangunan yang berfungsi untuk tempat tinggal penghuninya ataupun sebatas sarana untuk berinvestasi, tetapi lebih dari itu, rumah adalah sesuatu yang sangat berharga, dan mempunyai arti yang penting bagi kehidupan masyarakat, dimana sebagian dari kehidupan melakukan aktivitas sehari-hari didalam rumah, dan itu yang membuat kebutuhan akan rumah selalu meningkat setiap tahunnya, tak terkecuali bagi masyarakat di Kabupaten Kotawaringin Timur, salah satu Kabupaten yang terletak di Kalimantan Tengah, dengan jumlah penduduk 414.463 (empat ratus empat belas ribu empat ratus enam puluh tiga) pada tahun 2020, dan luas wilayah 14.496 (empat belas ribu empat ratus sembilan puluh enam) km². Dimana saat ini dikabupaten

² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 64.

³ Habib Ajie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 55.

Kotawaringin Timur, meningkatnya kebutuhan akan rumah membuat masyarakat berpikir bagaimana caranya memiliki rumah tinggal, dan salah satu cara yang paling banyak digunakan oleh masyarakat untuk memiliki rumah adalah membeli rumah bersubsidi yang disediakan oleh developer penyedia rumah subsidi, bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Banyaknya kebutuhan rumah subsidi tentu membuat developer penyedia rumah subsidi tersebut terus melakukan pembebasan atau pembelian tanah dari masyarakat, yang akan digunakan untuk membangun perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis menulis Jurnal ini dengan judul **AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT TANAH YANG BERALIH HAK KEPEMILIKAN YANG BELUM DIBAYAR LUNAS**, Hal ini disebabkan karena kenyataannya masih terjadi jual beli dan peralihan sertifikat hak atas tanah, meskipun pembelian tanah tersebut belum dibayar lunas oleh developer.

B. PENDEKATAN TEORI

Tujuan dari hukum salah satunya kepastian dengan adanya kepastian akan menyebabkan keteraturan di dalam masyarakat karena masyarakat memiliki pedoman perilaku yang jelas dalam hidup mereka, disamping itu keteraturan merupakan inti dari kepastian tersebut. Adanya keteraturan dalam masyarakat menyebabkan masyarakat dalam melaksanakan kegiatannya secara pasti tanpa adanya hambatan.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. “hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya” akan tetapi tujuan hukum yang paling “substantif adalah keadilan”.⁴ Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59

C. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian normative (normative legal research), didukung dengan wawancara, menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Agar hasil dari penelitian ini dapat menjawab tentang permasalahan yang terjadi tentang bagaimanakah akibat hukum dari akibat hukum sertifikat tanah yang beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas yang terjadi di Kabupaten Kotawaringin Timur.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan deskriptif normative (normative legal research), didukung dengan wawancara, menggunakan berbagai data sekunder, sumber hukum primer, sumber hukum sekunder dan sumber hukum tersier, seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, buku-buku, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk menarik azas-azas hukum (*rechtsbeginselen*) yang dapat dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun hukum positif tidak tertulis. <https://lawmetha.wordpress.com/Users/Metha/Documents/meThFile/semester 8/Metode penelitian normatif for friend.doc - ftn5> Melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut tata cara jual beli peralihan hak atas yang belum dibayar lunas oleh developer dan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemilik tanah tersebut yang terjadi di Kabupaten Kotawaringin Timur.

D. AKIBAT HUKUM PERALIHAN SERTIFIKAT TANAH YANG BERALIH HAK KEPEMILIKAN YANG BELUM DIBAYAR LUNAS

Jual beli peralihan hak atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24, Tahun 1997, Undang-Undang No. 16 Tahun

1985, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Sedangkan, khusus jual beli tanah yang diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 No. 27 terdapat dua perbuatan hukum, yaitu: Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan (yang pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli) dan Penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* (pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli). Berarti, dalam pelaksanaan jual beli tanah didahului dengan adanya perjanjian jual beli baru setelah itu dilakukan penyerahan yuridis hak atas tanah tersebut.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Maka dapat diartikan bahwa kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman untuk menyelenggarakan pemerintahan. Setiap produk peraturan perundang-undangan, haruslah sebagai cerminan dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar.

Dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia, peraturan perundang-undangan menempati urutan pertama dalam penerapan dan penegakan hukum. Peraturan perundang-undangan hanya dapat dikesampingkan oleh hakim apabila penerapannya akan menyebabkan pelanggaran dasar-dasar keadilan atau tidak lagi sesuai dengan realitas sosial, atau karena dalam masyarakat tertentu berlaku secara

nyata hukum lain diluar peraturan perundang-undangan (seperti hukum adat dan hukum agama).

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.⁵ Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.

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.⁶ 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.

⁵ Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum Mei 2014.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm 235

1. Keabsahan Peralihan Sertifikat Tanah Yang Belum Dibayar Lunas

Sering kita mendengar ada masyarakat yang menjual tanah kepada developer yang membangun perumahan subsidi. Dalam jual beli tersebut, developer melakukan pembayaran secara bertahap dengan jangka waktu yang telah disepakati antara masyarakat dan developer. Tapi meskipun developer hanya melakukan pembayaran sejumlah uang muka atas tanah yang akan dibelinya, tanah tersebut telah dilakukan peralihan hak milik sertifikat atas tanah dari masyarakat kepada developer. Developer yang telah menjadi pemilik hak atas tanah tersebut, langsung melakukan pembangunan perumahan subsidi diatas tanah tersebut, dan melakukan pemecahan sertifikat induk menjadi beberapa kavling sesuai dengan jumlah unit yang akan dibangun.

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.⁷ Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut hukum adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Apa saja penyebab yang membuat terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya oleh developer selaku pembeli kepada masyarakat selaku penjual, antara lain:

- Faktor bisnis

Tidak semua developer memiliki permodalan yang kuat, apalagi para developer yang ingin membangun perumahan subsidi, kebanyakan dari developer membeli tanah dengan sistem pembayaran bertahap dikarenakan harus mengatur

cashflow keuangan perusahaan agar bisnisnya tetap berjalan dan tanah tetap dalam penguasaan developer tersebut, karena tanah yang strategis akan menjadi target pengembang lain yang juga berlomba-lomba untuk membeli tanah tersebut untuk pembangunan rumah subsidi. Hal ini sangat berpengaruh dalam melatar belakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, para pengembang biasanya membeli tanah hak milik tersebut dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum membuat akta jual belinya (AJB), dikarenakan developer belum bisa membayar lunas harga tanah yang dibelinya. perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) akan melindungi bisnis developer, terutama jika kontrak tersebut dibuat secara sah karena hal ini menjadi penentu proses hubungan hukum selanjutnya. Faktor ini juga sangat berpengaruh bagi proses cepat atau lambatnya pelunasan atau pembayaran yang dilakukan oleh pembeli.

- Faktor Ekonomi Penjual

Pihak pemilik tanah (penjual) biasanya menjual tanahnya dikarenakan ada kebutuhan ekonomi yang harus dipenuhi, ekonomi penjual yang kurang secara finansial atau adanya kebutuhan yang mendesak, memaksa mereka untuk menjual cepat tanah atau asset tanah yang dimilikinya, sehingga penjual cenderung menerima pembeli yang membayar harganya secara tidak langsung (dibayar sebagian dulu), dan tanah dengan ukuran yang luas dengan harga yang mahal biasanya hanya para developer yang mau membeli dikarenakan kebutuhan developer untuk membangun perumahan subsidi tersebut dan kurangnya pemahaman hukum masyarakat tentang jual beli tanah, serta adanya keyakinan dari penjual bahwa developer sebagai pembeli memiliki itikad baik dan mampu, serta akan mau untuk membayar kekurangan tanah tersebut walaupun sudah dilakukan peralihan sertifikat hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Notaris didalam UUJN Pasal 15 (1) disebutkan “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan

akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Maka setiap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris, memiliki kekuatan yang pembuktian yang sempurna. Sebagaimana didalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. disebutkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka jelas PPAT telah diamanatkan dalam Undang-Undang untuk membuat akta autentik berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah. Jadi jelas telah diatur dalam Undang-Undang tugas dan kewajiban Notaris dan PPAT mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya dalam peralihan hak atas tanah.

Untuk mendapatkan informasi yang diperlukan mengenai jual beli peralihan hak atas tanah yang terjadi dikabupaten Kotawaringin Timur, maka penulis mencoba melakukan wawancara kepada beberapa Notaris/ PPAT, dan juga beberapa developer yang membangun perumahan subsidi, agar bisa mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.

Penulis mengangkat salah satu transaksi jual beli yang terjadi antara Developer yang membangun rumah subsidi yaitu, CV. Ridho Sinar Mentari, dengan bapak Bacung Anwar, bapak Ikhwan Arifin sebagai direktur utama menerangkan, bagaimana proses jual beli tanah yang dilakukan oleh developer tersebut kepada masyarakat. Pada tahun 2018, tepatnya hari senin tanggal 19 November. CV. Ridho Sinar Mentari melakukan transaksi pembelian tanah milik Bapak Bacung Anwar, seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi), yang berlokasi dikelurahan Baamang Barat, Kecamatan Baamang, Kabupaten Kotawaringin Timur. Dengan harga permeter Rp 125.000, (seratus dua puluh lima ribu), dan total harga keseluruhan yang disepakati sebesar Rp. 1.625.000.000,00 (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah), diatas tanah tersebut akan

dibangun rumah sebanyak 76 (tujuh puluh enam) unit, dengan nilai harga perkavling sebesar 21.382.000 (dua puluh satu juta tiga ratus delapan puluh dua ribu), yang akan dibayarkan kepada pihak penjual paling lambat 3 (tiga) hari setelah pencairan yang diterima oleh developer dari hasil penjualan rumah subsidi yang dibangun diatas tanah tersebut, dengan jangka waktu perjanjian maksimal 1 (satu) tahun. Perjanjian tersebut di legalisasi oleh Notaris/ PPAT ibu Fransiska Kartini Rizal, S.H., M.Kn, notaris yang berada dikabupaten Kotawaringin Timur, setelah itu dilakukan peralihan sertifikat hak atas tanah dari penjual kepada bapak Ikhwan Arifin sebagai pembeli, pada saat peralihan sertifikat hak terjadi, harga tanah tersebut belum dibayar secara lunas dan diatas tanah tersebut juga dibangun beberapa unit rumah subsidi.⁸

Dalam perjalanan setelah lebih dari 1 (satu) tahun pihak pembeli belum mampu melunasi harga tanah tersebut, hal tersebut membuat pihak penjual merasa dirugikan, karena harga tanah yang belum diterima sementara tanah tersebut telah beralih hak kepemilikannya, beberapa kali telah diadakan mediasi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut untuk mendapatkan solusi, sementara diatas tanah tersebut telah terbangun rumah sebanyak 42 (empat puluh dua) unit.

Notaris/ PPAT ibu Fransiska Kartini Rizal, S.H., M.Kn, beliau menjelaskan banyak transaksi jual beli tanah antara developer dengan masyarakat yang peralihan sertifikat hak milik atas tanah telah dilakukan dari penjual kepada pembeli, meskipun tanah tersebut belum dibayar lunas. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibuat bertujuan agar penjual dapat kepastian akan adanya pembayaran sisa harganya. Notaris/ PPAT langsung mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli menurut Ibu Fransiska, belum lunasnya pembayaran harga tanah tersebut tidak menghalangi terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. hak atas tanah tetap telah berpindah dari penjual kepada pembeli.⁹ Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan

⁸ Ikhwan Arifin, Wawancara Pribadi, CV. Ridho Sinar Mentari, Sampit, 20 April 2021.

⁹ Fransiska Kartini Rizal, wawancara pribadi, Notaris/PPAT, Sampit 19 April 2021.

hubungan utang-piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual.

Ketua Real Estate Indonesia (REI) Kabupaten Kotawaringin Timur, bapak Dadang Hariadi yang juga direktur utama dari PT. H&D Property, beliau menceritakan bahwa sudah menjadi hal biasa dalam jual beli tanah terjadi peralihan hak meskipun harga tanahnya belum dibayar lunas, bahkan pada tahun 2020, PT. H&D Property telah membeli 2 (dua) lokasi tanah untuk dibangun perumahan besubsidi, dengan luas 12.250 m² (dua belas ribu dua ratus lima puluh meter persegi), dan tanah seluas 8.500 m² (delapan ribu lima ratus meter persegi), dilahan tersebut akan dibangun rumah bersubsidi. Saat ini hak atas tanah tersebut telah beralih dari penjual kepada PT. H & D Property selaku pembeli, meskipun harga tanah tersebut belum dibayar secara lunas.¹⁰

Dari transaksi jual beli yang sudah kita bahas diatas, antara bapak Bacung Anwar dan bapak Ikhwan Arifin, direktur CV. Ridho Sinar Mentari. telah terjadi peralihan hak milik sertifikat atas tanah dari penjual kepada pembeli meskipun tanah belum diabayar lunas. Sertifikat tanah yang telah dipindahkan haknya tersebut merupakan suatu hasil dari pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT.

Dalam teori kepastian hukum, bukankah hukum harus jelas, tepat, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif baik dari keadaan penjual maupun keadaan pembeli. Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan dalam hal ini penjual dan pembeli tanah, harus mengetahui hukum, kepastian hukum berarti keamanan hukum hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Lalu bagaimana bisa terjadi peralihan hak milik atas tanah, padahal tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli.

¹⁰ Dadang Hariadi, Wawancara Pribadi, Ketua REI Kotim, Sampit, 20 April 2021

Adanya kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah antara masyarakat dengan developer memiliki kekuatan yang mengikat para pihak sebagaimana undang-undang telah mengatur, sehingga jika salah satu pihak mengingkari perjanjian tersebut, maka ada sanksi atau akibat hukum yang harus diterima pihak tersebut. Sebagaimana dari beberapa transaksi jual beli tanah yang sudah kita bahas diatas, terjadi perbedaan yang mendasar antara teori dan praktek, meskipun secara teori jual beli tanah harusnya dilakukan secara terang tunai, dimana pada saat transaksi si pembeli membayarkan harga tanah, dan sipenjual menerima harga tanah tersebut, disaat bersamaan dilaksanakan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pada praktek yang terjadi dilapangan bahwa meskipun harga tanah tersebut belum dibayar secara lunas oleh pembeli, peralihan hak atas telah terjadi dan hak atas tanah tersebut telah sah menjadi milik pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT, dasar dari dibuatnya akta Jual Beli tersebut yaitu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Yang berarti sipemilik tanah telah kehilangan hak atas tanah tersebut dan si pembeli menjadi pemilik sah hak atas tanah. Dalam hal adanya kekurangan harga tanah yang belum dibayarkan oleh pembeli, adalah murni menjadi utang pembeli, pembeli menanggung hutang dari kekurangan pembayaran tanah.

Sementara Akibat hukum dari peralihan sertifikat hak atas tanah yang belum dibayar lunas oleh developer adalah sah secara jual beli, karena prosedur pengalihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang kini telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

Dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek dalam jual beli tanah, banyak yang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat. seharusnya peralihan sertifikat haknya dapat ditangguhkan, setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli. Oleh sebab itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting dalam

setiap pelaksanaan peralihan sertifikat hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli (AJB), yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kepastian hukum bergantung pada *law in the books* tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila kepastian dalam *law in the books* tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam menegakkan keadilan hukum”.¹¹

Oleh sebab itu, kejujuran, 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 sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

2. Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.¹² Tanggung jawab hukum adalah kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan hukum yang berlaku. Adanya norma atau peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab. Ketika ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanggarnya. Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan tanggung jawab akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Tanggung jawab

11 Kepastian Hukum, diakses dari <http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id>, pada tanggal 20 Mei 2021 pukul 10.00.

12 Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Kencana Cetakan ke-3, 2016), hlm. 81-82

akibat perbuatan wanprestasi yaitu merupakan tanggung jawab berdasarkan kontrak/ perjanjian.

Dalam jual beli yang sudah kita bahas sebelumnya, telah terjadi wanprestasi dari pembeli, karena pembeli telah menguasai penuh sertifikat hak milik atas tanah yang dibeli, sementara harga tanah belum terbayar lunas. Meskipun kewajiban utama si pembeli, ialah membayar kekurangan harga pembelian tanah tersebut, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Dan jika ternyata pembeli belum mampu melunasi sebagaimana perjanjian yang di tentukan, maka pihak penjual yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 KUHPerdara (*BW*) menyatakan “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”. Dan Pasal 1244 KUHPerdara (*BW*) yang berbunyi “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.

E. RESIKO DAN PERLINDUNGAN TERHADAP PEMILIK TANAH, ATAS SERTIFIKAT TANAH YANG SUDAH DIBALIK NAMA NAMUN BELUM DIBAYAR LUNAS

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan

tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.¹³

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.¹⁴

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁵

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.¹⁶

Menurut Satjito Rahardjo bahwa “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut”.¹⁷

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

¹⁴ Anon, “perlindungan hukum”, diakses dari <http://repository.uin-suska.ac.id>. Pada tanggal 29 Mei 2021 pukul 19.00.

¹⁵ Setiono, “Rule of Law (Supremasi Hukum)”, (Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta), hlm. 3.

¹⁶ Fitri hidayat, Perlindungan Hukum Unsur Esensial Dalam Suatu Negara Hukum, diakses dari <http://fitrihidayat-ub.blogspot.com>, pada tanggal 9 April 2021 pukul 10.00.

¹⁷ Anon, Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, diakses dari <http://tesishukum.com>, pada tanggal 18 April 2021 pukul 21.00.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam teorinya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Hukum preventif merupakan suatu bentuk perlindungan atau penegakan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Sarana hukum preventif memberikan pengertian bahwa subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive dengan tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

Hukum preventif dilakukan melalui pembentukan norma-norma yang substansinya mencegah terjadinya pelanggaran misalnya dalam jual beli tanah, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 31 (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang kini telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, dan berbagai peraturan lainnya yang terkait.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah, tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Diindonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.¹⁸

2. Perlindungan Hukum Represif

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1989), hlm. 20.

Perlindungan hukum refresif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa persidangan.¹⁹ Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²⁰

3. Analisa Resiko Terhadap Pemilik Tanah, Atas Sertifikat Tanah Yang Sudah Dibalik Nama Namun Belum Dibayar Lunas

Dalam Bab III, telah diketahui bahwa peralihan sertifikat hak atas tanah yang belum dibayar lunas oleh developer adalah sah secara jual beli, karena prosedur pengalihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Saat itu telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli meskipun harga tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli, yang berarti si pemilik tanah telah kehilangan hak atas tanah tersebut dan si pembeli menjadi pemilik sah hak atas tanah, dan kekurangan harga tanah yang belum

¹⁹ Yulia Kumalasari, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Jurnal, 2016.

²⁰ *Ibid.*

dibayarkan oleh pembeli, adalah murni menjadi utang pembeli. Pembeli menanggung hutang dari kekurangan pembayaran tanah. Dan apa yang dapat dilakukan oleh penjual ketika pembeli tidak dapat melunasi kekurangan harga tanah tersebut.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

- Pasal 1 ayat 3 UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa “ negara kita adalah negara hukum “ dimana penambahan pasal ini diharapkan agar seluruh rakyat atau warga negara Indonesia memiliki kesiapan dan kesadaran terhadap tanggung jawab atas hukum yang berlaku di Indonesia.
- Pasal 27 ayat 1 UUD Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.
- Pasal 28 D ayat 1 UUD Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.
- Pasal 28 ayat 5 UUD Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “untuk melindungi dan menegakkan hak asasi manusia sesuai dengan prinsip negara hukum yang demokratis, maka pelaksanaan hak asasi manusia dijamin, diatur dan dituangkan dalam perundang–undangan”.

- Pasal 30 ayat 4 UUD Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “kepolisian negara republik Indonesia sebagai alat negara yang menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat bertugas melindungi, mengayomi, melayani masyarakat, serta menegakkan hukum”.
- Pasal 24 ayat 1 UUD NRI Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”.

Kelima pasal tersebut diatas tentunya sudah sangat jelas mengatur dari pada dasar hukum perlindungan dan penegakan hukum di negara Indonesia kita ini. Adapun perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris. Perlindungan hukum *represif* dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 dan 1244 KUHPerdara, yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang “*win-win solution*”. Musyawarah umumnya dilakukan dengan

disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi;

2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai; dan
3. Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang *Arbitrase* dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Arbitrase* adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian *arbitrase* yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian *arbitrase* merupakan suatu kesepakatan berupa klausula *arbitrase* yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian *arbitrase* tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Riko Susanto, S.H., M.Kn, selaku Notaris/ PPAT juga menerangkan, transaksi peralihan hak milik atas tanah yang belum dibayar lunas pembayarannya juga pernah dilakukan dikantornya dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun, tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Surat Kuasa Jual kepada pembeli.

Riko menjelaskan masalah jual beli tanah memang takkan pernah ada habisnya, dari banyaknya permasalahan yang terjadi di kabupaten Kotawaringin Timur adalah masalah akta jual beli di bawah tangan terbilang sebagai masalah yang banyak terjadi, hal tersebut selain dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun aparat terkait masalah tersebut, juga karena kesadaran hukum dari pribadi masyarakat itu sendiri. Kurangnya pendidikan masyarakat atau minimnya pengetahuan mengenai hal tersebut memang menjadi kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan, selain hal tersebut masih banyak faktor lain yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Adapun faktor penyebab sering dilakukannya jual beli tanah di bawah tangan atau tidak sekaligus dilakukan di hadapan PPAT antara lain:

- a. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih Surat Keterangan Tanah, letter C dan belum di konversi.
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- e. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan
- f. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan

mengenai absente, atau hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.

g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Maka resiko terhadap pemilik tanah atas sertifikat tanah yang sudah dibalik nama namun belum dibayar lunas adalah pemilik tanah telah kehilangan hak atas sertifikat tanah tersebut, dan akan kesulitan mendapatkan pelunasan dari sisa kekurangan harga tanah yang telah dijual, jika sipembeli belum dapat melakukan pelunasan, dikarenakan sipembeli telah menjadi pemilik sah atas sertifikat tanah tersebut.

Maka Riko Menjelaskan,²¹ dalam setiap akta yang dibuat selalu ada suatu Pasal harus memuat sanksi administrasi apabila pihak pembeli wanprestasi terhadap ketentuan janji pelunasannya, supaya ada konsekuensi yang harus ditanggung dari pembeli apabila pembeli tersebut wanprestasi atas pelunasannya. Pasal tersebut untuk melindungi para pihak, baik penjual maupun pembeli, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati, maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Hal ini bertujuan untuk mengurangi risiko wanprestasi dari si pembeli dan menjunjung tinggi asas keadilan.

F. KESIMPULAN

²¹ Riko Susanto, wawancara pribadi, Notaris/PPAT, Sampit 19 April 2021.

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 sertifikat tanah yang telah beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas oleh developer adalah Sah secara jual beli, karena prosedur pengalihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada. PPAT lah yang diamanatkan dalam Undang-Undang untuk membuat akta autentik berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dan kekurangan pembayaran harga tanah menjadi utang dari pembeli kepada pemilik tanah. Jadi PPAT berperan penting atas terjadi atau tidaknya peralihan hak milik atas tanah tersebut dilakukan. Berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang peralihan hak atas tanah yang belum dibayar lunas oleh developer, biasanya Notaris/ PPAT membuat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual, sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli dan proses balik nama sertifikat.

Dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek terkadang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat, mengenai jual beli tanah antara masyarakat dengan developer, peralihan hak milik atas tanah dalam hal ini yang dimaksud jual beli mengacu pada UUPA yang menganut sistem Hukum Adat. Adapun 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. Adapun kelemahan terhadap sertifikat tanah yang telah beralih hak kepemilikan yang belum dibayar lunas oleh developer adalah rawan terjadi konflik antara penjual dan pembeli apabila pembeli tidak menepati janji pembayaran kekurangan harga tanahnya (wanprestasi).

2. Perlindungan dan resiko terhadap pemilik tanah, atas sertifikat tanah yang sudah dibalik nama namun belum dibayar lunas, yang berarti si pemilik tanah telah kehilangan hak atas tanah tersebut dan si pembeli menjadi pemilik sah hak atas tanah. Perlindungan hukum refresif dapat diberikan kepada penjual

apabila pembeli melakukan wanprestasi, bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa persidangan (Pasal 1243 dan 1244 KUHPerduta).

Setiap akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT selalu ada klausa yang melindungi para pihak, baik penjual maupun pembeli, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

G. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku:

- Adjie, Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, 2015.
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, 2017.
- Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1989.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015.
- Kumalasari, Yulia *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Jurnal, 2016.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Rato, DominikuS, *Filsafat Hukum, Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

Setiono, "Rule of Law (Supremasi Hukum)", (Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret), Surakarta

Wijayanta, Tata, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Mei 2014.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana Cetakan ke-3, Jakarta, 2016.

2. Wawancara:

Wawancara dengan Agung S. Ibat, Kepala Cabang BNI Sampit.

Wawancara dengan Dadang Hariadi, Ketua REI Kotim, Sampit.

Wawancara dengan Fransiska Kartini Rizal, Notaris/PPAT, Kabupaten Kotawaringin Timur.

Wawancara dengan Ikhwan Arifin, Direktur CV. Ridho Sinar Mentari.

Wawancara dengan Riko Susanto, wawancara pribadi, Notaris/PPAT, Kabupaten Kotawaringin Timur.

Wawancara dengan Sony, Analis Kredit Bank Pembangunan Kalteng.

3. Internet:

Anon, perlindungan hukum menurut para ahli, www.tesishukum.com, diakses pada tanggal 18 Mei 2021.

Aris Kurniawan, pengertian-tanah, di Akses dari <https://www.gurupendidikan.co.id>, pada tanggal 1 Juni 2021.

Benda Berwujud Dan Tidak Berwujud Sebagai Objek Hukum, diakses dari www.slideshare.net, pada tanggal 30 Mei 2021.

Emir Yanwardhana, Alokasi Rumah Subsidi Tahun Depan Rp 19. T, diakses dari *CNBC Indonesia*, pada tanggal 18 Desember 2020.

Fitri hidayat, Perlindungan Hukum Unsur Esensial Dalam Suatu Negara Hukum, diakses dari <http://fitrihidayat-ub.blogspot.com>, pada tanggal 9 April 2021.

Kepastian Hukum, diakses dari <http://bisdan-sigalingging.blogspot.co.id>, pada tanggal 20 Mei 2021.

Mengenal Rumah Subsidi Indonesia, di Akses dari <http://lifepal.co.id>, Pada Tanggal 24 April 2020.

Pengertian Developer Property, di Akses dari [www://sujerevolution.blogspot.com](http://www.sujerevolution.blogspot.com), pada Tanggal 2 Mei 2021.

Niko Rahmadhani, Pengertian Akta Jual Beli, diakses dari www.akseleran.co.id/blog pada tanggal 1 Juni 2021.

Pengertian Perikatan Dengan Ancaman Hukuman, diakses dari www.tergugat.com, pada tanggal 29 Mei 2021.

Pengertian Hak Kebendaan, diakses dari www.tabir.hukum.blogspot.com, pada tanggal 26 Mei 2021.

Prajodi Andaru, 10 Rumah Subsidi di Jakarta dan Sekitarnya Mulai Rp.145 Jutaan, diakses dari [Jendela 360](http://jendela360.com).

SKO, Target KPR FLPP Rumah Subsidi 2021 Melonjak Tembus Rp. 19, 1 T, diakses dari <https://www.rctiplus.com>, pada tanggal 14 Desember 2020.