

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan peradaban manusia membawa konsekuensi logis akan tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggal, tetapi keadaan tanah tidak bertambah bahkan berkurang dikarenakan proses alam. Ketersediaan tanah yang seperti ini akan menimbulkan masalah dalam penggunaan tanah, misalnya seperti berkurangnya luas tanah pertanian subur menjadi tanah permukiman, industri dan keperluan non pertanian lainnya, adanya pembenturan kepentingan diberbagai sektor pembangunan, menurunnya kualitas lingkungan permukiman akibat banjir, kekurangan air bersih dari jumlah maupun mutunya, meluasnya tanah kritis akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensinya, serta penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan yang akan menghasilkan limbah yang dapat menimbulkan pencemaran air dan udara.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, untuk selanjutnya disebut UUPA), kepada pemegang hak atas tanah, diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi

wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Perkataan “menggunakan” mengandung arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya seperti untuk pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.¹

Hak milik atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena suatu peristiwa hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak atas tanah dapat terjadi karenanya adanya suatu perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan hibah.²

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual-beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual-beli hak atas tanah berupa kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah yang bersangkutan dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak.

¹ Aminuddin Salle, Abrar Saleng, A. Suriyaman A. Mustari Pide, Farida Patittingi, Sri Susiyanti Nur, Kahar Lahae, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, h. 102.

² *ibid*, h. 109-110.

Prosedur jual-beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696). Menurut ketentuan tersebut, jual-beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual-beli tanah tersebut, proses jual-beli hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, yang artinya bahwa objek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

Prinsip utama peralihan jual-beli adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual-beli jika subjek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual-beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan pemindahan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi

kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Dengan telah dibuatnya akta jual-beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual-beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual-beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Pada umumnya manusia mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal, yakni rumah yang dijadikan sebagai tempat berlindung. Rumah merupakan surga bagi keluarga yang tinggal di dalamnya, selain itu juga rumah merupakan tempat berkumpulnya anggota keluarga, sehingga rumah yang nyaman merupakan impian keluarga. Masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan akan membeli sebuah rumah dengan tunai atau lunas, tetapi tidak sedikit masyarakat yang membeli sebuah rumah secara cicilan dengan jangka waktu tertentu.

Adanya keinginan dari masyarakat untuk memiliki sebuah rumah tetapi tidak memiliki cukup dana untuk membeli secara tunai dipandang baik oleh pihak perbankan, sehingga perbankan membuat produk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Akan tetapi, dalam praktek perbankan, rumah yang dibeli dengan pembiayaan KPR tersebut masih dibingkai dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB). Dengan pembiayaan KPR, notaris membuat perjanjian kredit

yang objek jaminannya merupakan tanah dan bangunan yang perolehannya hanya dibingkai dengan PPJB.

Hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan PPJB yang dibuat oleh notaris tidak dapat didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dikarenakan perolehan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Dalam hal ini, objek dalam pembiayaan KPR tersebut hak atas tanahnya belum beralih dan masih menjadi milik penjual (developer), dikarenakan belum adanya pendaftaran peralihan hak dari pihak penjual (developer) kepada pihak pembeli (debitur). Tidak menjadi masalah apabila pembeli (debitur) dapat melunasi perjanjian kredit tersebut hingga akhir, akan tetapi barulah menjadi masalah apabila kredit tersebut bermasalah, sehingga mengakibatkan objek jaminan dalam perjanjian kredit tersebut dieksekusi sementara belum terjadi peralihan hak kepemilikan atas objek jaminan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) hak atas tanah dapat dijadikan jaminan kredit bank?
2. Apa upaya bank terhadap hak atas tanah yang masih menjadi milik developer (penjual) bila debitur (pembeli) wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit bank.
2. Untuk menganalisis upaya bank terhadap hak atas tanah yang masih menjadi milik developer (penjual) bila debitur (pembeli) wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan khususnya kepada penulis dan umumnya kepada dunia akademik tentang konsep perolehan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dijadikan jaminan utang, jika terjadi wanprestasi.
2. Manfaat praktis, hasil penelitian ini kiranya dapat menambah wawasan pengetahuan bagi penulis dalam memperdalam pengetahuan dibidang hukum jaminan, khususnya mengenai hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang .

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian Kredit

1.1. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Di Indonesia lembaga perbankan diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, selanjutnya

disebut dengan Undang-undang Perbankan. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Perbankan mengatur bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”³

Jika dilihat dari Pasal 3 Undang-undang Perbankan, maka fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang penyaluran kredit kepada masyarakat, perbankan dihadapkan kepada suatu risiko, uang yang telah disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut berpotensi untuk tidak kembali atau atas kredit tersebut mengalami kemacetan. Sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Perbankan, dalam melakukan usahanya yang berasaskan demokrasi ekonomi tersebut perbankan harus menggunakan prinsip kehati-hatian.

Oleh karena itu, dalam memberikan kredit kepada masyarakat, pada umumnya bank pasti meminta jaminan kepada debitur. Jaminan yang merupakan agunan tersebut dapat bersifat kebendaan seperti berupa tanah dan bangunan, mesin-mesin, stok barang jaminan atau dapat pula berupa jaminan perorangan, seperti *personal guarantee* atau penanggungan.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang dengan barang jaminan yang diserahkan oleh debitur atau penjamin apabila

³ Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Usaha Abadi, Surabaya, 2004, h. 3.

debitur wanprestasi dan tidak membayar kembali pinjamannya. Agar bank selaku kreditur dapat melaksanakan hak dan kekuasaannya atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur atau penjamin, maka perlu dilakukan pengikatan secara juridis formal atas barang jaminan tersebut menurut hukum yang berlaku. Misalnya dengan Hipotik, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Fidusia, Gadai atau dengan akta Personal Guarantee.⁴

1.2. Fungsi Jaminan Kredit dalam Perbankan

Dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan mengatur bahwa pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisi mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya. Dalam praktek pemberian kredit, selain melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, prospek usaha dari debitur, bank juga meminta jaminan sebagai salah satu unsur pokok dalam pemberian kredit.⁵

Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disingkat BW)⁶, mengenal adanya satu asas bahwa semua benda dari seseorang menjadi tanggungan untuk semua utang-utangnya. Hal ini berarti bahwa benda-benda debitur dengan sendirinya menurut hukum menjadi jaminan bagi kreditur, tetapi jaminan yang diberikan oleh Pasal 1131 BW ini bersifat umum, dalam

⁴ *ibid*, h. 5-6.

⁵ *ibid*, h. 10-11.

⁶ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pradnya Paramita, 1999.

arti bahwa jaminan itu meletak pada segenap harta debitur dan juga jaminan itu diberikan kepada semua pihak yang berkehendak sebagai debitur.⁷

Padahal pihak bank dalam pemberian kredit menghendaki agar setiap kredit yang diberikan dijamin oleh suatu jaminan yang nyata guna menjamin pengembalian kredit yang diberikan apabila kredit tersebut mengalami kemacetan. Menyadari kelemahan jaminan umum yang ada dalam Pasal 1131 BW tersebut, maka pembentuk undang-undang menyiapkan alternatif perangkat jaminan lainnya yang dapat digunakan oleh bank, yakni jaminan khusus yang objeknya juga benda milik debitur atau penjamin, hanya saja sudah ditunjuk secara tertentu dan diperuntukkan bagi kreditur tertentu pula.

Dengan disediakannya ketentuan jaminan kebendaan ini, secara implisit pembentuk undang-undang berpesan kepada pelaku ekonomi, bahwa jika memberikan kredit janganlah hanya didasarkan pada kepercayaan belaka, Secara faktual untuk mengetahui jumlah harta benda debitur tidaklah mudah, dan sangat sulit untuk melacak fluktuasi harta debitur pada masa mendatang. Dengan alasan tersebut, para pelaku ekonomi diarahkan untuk mendayagunakan ketentuan-ketentuan jaminan kebendaan yang disediakan, demi menangkal risiko yang muncul di kemudian hari pada saat sedini mungkin.⁸

Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan, maka atas jaminan-jaminan yang diserahkan oleh debitur atau penjamin diadakan pengikatan oleh pihak bank selaku kreditur. Sifat perjanjian pengikatan

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 4-6

⁸ Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 34.

jaminan tersebut merupakan perjanjian yang bersifat tambahan, yaitu perjanjian yang dikaitkan dengan suatu perjanjian pokok, yakni perjanjian kredit. Dalam suatu perjanjian kredit, debitur menyerahkan jaminan untuk diikat oleh bank sebagai krediturnya, kemudian diadakan perjanjian terpisah yang merupakan tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok batal atau berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan batal atau berakhir dengan sendirinya menurut hukum.

2. Jaminan Hak Tanggungan

2.1. Dasar Hukum Jaminan

Lahirnya hak tanggungan merupakan amanat dari Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Selanjutnya dalam Pasal 57 UUPA menyatakan selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam BW dan *credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937-190.⁹

Dalam hukum positif di Indonesia terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang, isi dari peraturan perundang-undangan tersebut memuat ketentuan-ketentuan yang secara khusus mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang. Peraturan perundang-undangan tersebut, yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang yang mengatur secara umum terkait dengan penjaminan utang, serta

⁹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonara BakarBessy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2013, h. 65.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan) dan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur secara khusus mengenai lembaga jaminan dalam rangka penjaminan utang.¹⁰

Dengan diundangkannya undang-undang hak tanggungan maka terbentuklah hukum jaminan nasional mengenai hak-hak jaminan atas tanah sebagai pengganti hipotik dan *credietverband* sebagaimana disebutkan dalam Bab IX Ketentuan Penutup Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi merupakan objek hipotik tetapi sudah menjadi objek dari hak tanggungan.¹¹

2.2. Ciri-ciri hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:¹²

- a. Sebagai hak kebendaan yang dibuktikan dengan Pasal 1 butir 1 dan Pasal 20 ayat (1) mengandung asas *droit de preference*, Pasal 5 mengandung asas prioritas, dan Pasal 7 mengandung *droit de suite*;
- b. Sebagai perjanjian *accessoir* yang tertuang dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) huruf a;

¹⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 8.

¹¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonara BakarBessy, *op.cit*, h. 65-66.

¹² *ibid*, h. 66-68.

- c. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2, tetapi ketentuan ini bukan merupakan ketentuan yang bersifat memaksa, melainkan ketentuan tersebut bersifat mengatur sebagaimana pernyataan yang diatur pada Pasal 2 bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, **kecuali** jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan” sebagaimana dimaksud pada ayat (2);
- d. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (1);
- e. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum sebagaimana yang diatur pada Pasal 3 ayat (2);
- f. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1);
- g. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda di atasnya dan dibawah tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (4);
- h. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (4);

- i. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberi hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12;
- j. Hak tanggungan mengandung asas spesialisitas dan publisitas, sebagaimana yang diatur pada Pasal 11 ayat (1) huruf e dan Pasal 13 ayat (1);
- k. Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 20.

2.3. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4, Pasal 10 ayat (3) dan Pasal 27 jo. Pasal 47 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah:¹³

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai atas tanah negara (dengan syarat wajib didaftar dan dapat dipindah tangankan);
- e. Hak pakai atas tanah hak milik, yang sampai sekarang belum ada peraturan pemerintahnya;

¹³ *ibid*, h. 68.

- f. Bangunan rumah susun dan hak milik satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh negara;
- g. Hak lama berupa pajak bumi (kutipan Letter C);
- h. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan;

Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan harus memenuhi syarat:¹⁴

- a) Hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni wajib didaftarkan dalam daftar umum pada kantor pertanahan (hak atas tanah yang bersertipikat);
- b) Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan (dapat dijual).

3. Peralihan Hak Atas Tanah

3.1. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Hal ini disebutkan dalam:¹⁵

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

¹⁴ *ibid*, h. 68-69.

¹⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2011, h. 85-88. (Untuk selanjutnya disebut Urip Santoso 1).

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada peraturan tersebut di atas disebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud beralih dan dialihkan. **Boedi Harsono** memberikan pengertian beralih dan dialihkan, yaitu:¹⁶

- i. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena peristiwa hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut.
- ii. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.

Peralihan hak atas tanah, baik yang berbentuk beralih dan dialihkan dapat terjadi apabila memenuhi syarat materiil, yaitu:¹⁷

- a. Syarat materiil dalam pewarisan tanah adalah ahli waris harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan;
- b. Syarat materiil dalam jual-beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli;

¹⁶ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971, h. 128.

¹⁷ Urip Santoso 1, *op.cit*, h. 91.

- c. Syarat materiil dalam tukar-menukar tanah adalah kedua belah pihak sebagai pemegang hak atas tanah yang berhak dan berwenang menukarkan hak atas tanahnya, serta memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek tukar-menukar tanah;
- d. Syarat materiil dalam hibah tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah berhak dan berwenang menghibahkan hak atas tanahnya, sedangkan pihak lain sebagai penerima hibah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek hibah tanah;
- e. Syarat materiil dalam pemasukan dalam modal perusahaan adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang menyerahkan tanah berhak dan berwenang menyerahkan hak atas tanahnya, sedangkan perusahaan sebagai penerima hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek pemasukan dalam modal perusahaan;
- f. Syarat materiil dalam lelang tanah adalah Kantor Lelang sebagai penjual lelang tanah berhak dan berwenang menjual tanah, sedangkan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek lelang tanah.

Dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, baik beralih maupun dialihkan harus memenuhi syarat formal, yaitu:¹⁸

- a. Syarat formal dalam pendaftaran pewarisan tanah adalah adanya surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris) yang

¹⁸ *ibid*, h. 91-92.

diterbitkan oleh instansi yang berwenang atau surat keterangan sebagai ahli waris yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang;

- b. Syarat formal dalam pendaftaran jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam modal perusahaan adalah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam modal perusahaan ditegaskan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta-akta tanah yang kewenangan pembuatannya diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- Akta jual-beli;
 - Akta tukar-menukar;
 - Akta hibah;
 - Akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - Akta pembagian hak bersama;
 - Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.
- c. Syarat formal dalam pendaftaran lelang tanah adalah lelang tanah harus dibuktikan dengan berita acara atau kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

3.2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan tersebut maka haknya akan berpindah. Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain¹⁹:

- a) jual-beli;
- b) hibah;
- c) tukar-menukar;
- d) penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan;
- e) lelang.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat materiil dan syarat formal, dikarenakan hal tersebut terkait dengan kewenangan para pihak dalam bertindak.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h. 94. (Untuk selanjutnya disebut Urip Santoso 2).

perbuatan hukum pemindahan 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.”

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan unsur absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah.

4. Wanprestasi

Perikatan memiliki objek yakni prestasi, dengan adanya perikatan, masing-masing pihak dalam perikatan tersebut harus melaksanakan prestasi yang termuat dalam perjanjian yang telah dibuat. Apabila prestasi tersebut tidak dilaksanakan, maka yang terjadi adalah wanprestasi.

Pada Pasal 1234 BW menyatakan:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”, sehingga dapat dikatakan bahwa wujud dari sebuah prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Terkait dengan wanprestasi, Pasal 1243 BW menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, 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.”

Debitur dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi atau berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Pada umumnya, wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak

kreditur kepada debitur. Pernyataan lalai pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditur.²⁰

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditur yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1267 BW yang menyatakan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”²¹

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi, maka ganti rugi merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh kreditur.²²

Pada Pasal 1236 BW menyatakan bahwa:

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.”

Sehingga dapat dikatakan bahwa wanprestasi karena kesengajaan dapat mengakibatkan debitur wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga, yang dimaksud dengan biaya adalah pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan sebagai akibat wanprestasinya debitur; sedangkan yang dimaksud dengan rugi adalah berkurangnya harta benda kreditur sebagai akibat wanprestasinya

²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 261.

²¹ *ibid*, h. 262-263.

²² *ibid*, h. 263.

debitur; dan yang dimaksud dengan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur seandainya tidak terjadi wanprestasi²³.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji permasalahan ini penulis menggunakan pendekatan hukum penelitian yuridis normatif, yaitu pendekatan *statute approach* yang mempelajari peraturan perundang-undangan, serta pendekatan *conceptual approach* yang mempelajari pendapat para sarjana, para ahli dari berbagai literatur yang terdapat dalam buku-buku, majalah, surat kabar, dokumentasi data serta keterangan lainnya yang mendukung dan melengkapi objek kajian penulis. Pada penelitian bagi akademis perlu dilakukan telaah yang mendalam mengenai perundang-undangan dibidang tertentu yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi.

2. Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan ini menggunakan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan, seperti BW, UUPA, Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Perbankan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan lain sebagainya. Sedangkan bahan hukum sekunder yang berupa hasil

²³ *ibid*, h. 264.

karya tulis para ahli hukum, seperti buku, majalah, surat kabar, dokumentasi data, *website* dan lain sebagainya.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum yang ada, baik primer maupun sekunder diinventarisasi kemudian diidentifikasi guna menganalisis permasalahan yang dikaji. Untuk mengidentifikasi maupun menginventarisasi bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini dilakukan dengan studi kepustakaan, baik terhadap perundang-undangan maupun literatur-literatur yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Kemudian disusun secara sistematis berdasarkan pokok bahasan dalam penelitian.

4. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah diperoleh melalui pengumpulan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum penunjang lainnya, selanjutnya dianalisis kualitatif dan dideskripsikan.

5. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan ini, dibagi menjadi empat bab dengan maksud agar menghasilkan suatu susunan yang sistematis, sehingga dengan mudah dipahami. Setiap permasalahan memerlukan metode pendekatan untuk menganalisis permasalahan dalam bab-bab berikutnya.

Bab I Pendahuluan, yang disajikan sebagai pengantar keseluruhan pembahasan. Pada bab ini dijelaskan gambaran umum permasalahan sebagai pengantar dalam pembahasan bab berikutnya. Sub-babnya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan yang merupakan cara

penyusunan agar memenuhi syarat sebagai karya ilmiah. Sistematika penulisan, berisikan kerangka tesis yang diawali dengan pendahuluan dan diakhiri dengan penutup.

Bab II dengan judul bab Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan kredit bank. Bab ini akan memaparkan jawaban untuk permasalahan pertama. Dengan judul sub-bab sebagaimana tersebut di atas akan diketahui mengenai perolehan hak atas tanah, baik tentang konsep, teori maupun peraturan yang mengaturnya.

Bab III dengan judul bab Upaya Bank Terhadap Hak Atas Tanah yang Masih Menjadi Milik Developer Jika Terjadi Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur. Bab ini akan memaparkan jawaban untuk permasalahan kedua. Dengan judul sub-bab sebagaimana tersebut akan diketahui upaya bank terhadap hak atas tanah yang masih menjadi milik developer bila debitur wanprestasi.

Penutup diletakkan pada bab IV, sebagai akhir seluruh pembahasan. Sub-babnya terdiri dari kesimpulan yang berisi tentang hasil seluruh rangkaian penulisan yang memberikan jawaban atas pokok permasalahan yang dihadapi. Saran yang berisi tentang aspek-aspek yang mendasari pemikiran penulis dalam memecahkan akar dari permasalahan.