

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Di Lakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang.

3.1.1 Kajian Atas Keabsahan Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Sistem Hukum Yang Berlaku Di Indonesia.

Perkembangan hukum pertanahan di Indonesia mempunyai sejarah yang panjang dan kompleks. Kompleksitas itu disebabkan oleh adanya pluralisme pengaturan hukum perdata yang berlaku di Indonesia sejak jaman kolonial Belanda. Keanekaragaman ini semakin tampak dengan adanya tindakan Penguasa Kolonial Belanda sebagai bagian dari politik *deide et impera* membagi penduduk Indonesia menjadi tiga golongan berdasarkan Pasal 163 IS (*indische Staatsregeling*), yaitu golongan Eropa, golongan Timur Asing, dan golongan Bumi Putera.³³ Penggolongan penduduk tersebut membawa implikasi pluralisme hukum yang berlaku di Indonesia saat itu.

Implikasi pluralisme hukum tersebut berpengaruh pula terhadap pengaturan dibidang hukum pertanahan, sehingga muncul dualisme hukum dengan dianutnya sistem hukum Barat dan hukum Adat dalam mengatur pertanahan di Indonesia. Konsekuensinya maka muncul adanya hak atas tanah yang berbeda pengaturan dan dasar hukumnya, sehingga muncul hak atas tanah

³³ Soetandyo Wignjosoebroto, *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 176.

Barat (eigendom, erfpacht, postal, dan lain-lain), dan hak atas tanah Adat (hak gogolan, hak yasan, bengkok, hak grant sultan, dan lain-lain).³⁴

Dualisme hukum pertanahan tersebut terus berlangsung hingga Indonesia merdeka, sampai akhirnya dilakukan perubahan sangat mendasar dan revolusioner dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Kelahiran UUPA menghapuskan hukum pertanahan di Indonesia yang bersifat Dualisme yang menjadi hanya satu hukum tanah. Unifikasi hukum pertanahan itu merupakan perwujudan wawasan nusantara merupakan satu kesatuan sistem hukum, yakni hanya berlaku satu sistem hukum nasional yang mengabdikan kepada kepentingan nasional.³⁵

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA menjanjikan adanya undang-undang tentang hak tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, telah disahkan pada tanggal 9 april 1996. Penerbitan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan untuk mengakhiri dualisme dalam pengaturan hak jaminan atas tanah yang sebelumnya menggunakan lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sehingga terwujudlah unifikasi hukum tanah nasional.

³⁴ Iman Soetikinjo, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm. 8.

³⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebedaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 67.

Hak Tanggungan yang diatur oleh undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1980-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT tersebut.

Dengan berlakunya UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dari uraian di atas Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam UUHT ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah.

Dalam hal Jual beli sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian³⁶.

Selanjutnya, Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya³⁷.

Sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.³⁸ Dan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang

³⁶ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm.

³⁷ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, hlm.32.

³⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internasa, 1979, hlm. 75.

bentuknya bebas.³⁹ Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Jual beli dalam KUHPerdara diatur dalam Buku III Bab V yaitu mulai dari Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara diatur, yaitu:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sesuai dengan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPerdara di atas, maka ada tiga makna pokok dari jual beli yaitu :

1. Kesepakatan mengenai jenis dan bentuk benda yang dijual;
2. Kesepakatan mengenai harga benda yang dijual; dan
3. Penyerahan benda, yaitu mengalihkan hak kepemilikan atas kebendaan yang telah dijual.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan

³⁹ Herlien Budiono, *Artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya⁴⁰.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji- janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus disepakati untuk sahny melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya bersi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual, sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

⁴⁰ *Ibid.*, Hlm. 56.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas⁴¹.

Jual beli merupakan perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Dari Pasal 1457 KUHPerdara diatas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan

⁴¹ *Ibid.*, Hlm. 57.

dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau uang dengan uang disebut dengan perjanjian tukar menukar.

Di dalam *Burgerlijk Wetboek* istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.”⁴² Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”⁴³.

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun

⁴² Hartono Supratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982, hlm. 1.

⁴³ A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm. 39.

harganya belum dibayar.” Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatoir”.⁴⁴

Dari pengertian jual-beli yang telah di uraikan dapat di tarik kesimpulan bahwa menurut KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya⁴⁵.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengatur, bahwa:

“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”⁴⁶.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 40.

⁴⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Internasa, 2002), hlm. 79.

⁴⁶ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm 18.

Berdasarkan uraian penulis diatas, maka 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 atas objek yang diperjual belikan tersebut, maka hak milik atas objek tersebut beralih kepada pembeli dan sejak saat itu pembeli menjadi pemilik yang baru dan sah atas objek yang diperjualbelikan.

Dalam kaitannya dengan jual beli atas objek hak tanggungan, sebagaimana menjadi kajian dalam penulisan penulis dimana penjualan objek jaminan hak tanggungan oleh bank secara umum dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak lain sebagai pembeli dimana kreditur dalam kedudukannya sebagai penerima hak tanggungan jika debitur cidera janji dapat melakukan tindakan untuk menjual objek jaminan hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui proses pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan.

3.1.2 Jual Beli Secara Lelang

Lelang Merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan

harga tertinggi sehingga pada akhirnya penawar dengan harga yang paling tinggi mendapatkan barang yang dilelangkan.

Lelang juga dapat berupa penawaran barang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin menurun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual melalui juru lelang (*auctioneer*) sebagai kuasa penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan (disebut lelang turun). Lelang ini dipakai pula dalam praktik penjualan saham di bursa efek di mana penjual dapat menawarkan harga yang diinginkan, tetapi jika tidak ada pembeli, penjual dapat menurunkan harganya sampai terjadi kesepakatan.

Lelang adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang di tengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Lelang atau penjualan di muka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya, yaitu, adil, cepat, aman mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum. Di dalam proses pelelangan penjualan yang dilakukan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar, selebaran, tempelan yang mudah dibaca

oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kantor lelang tempat barang yang akan dilelang.

Tujuan diadakannya pengumuman lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau keberatan melalui pengadilan, dan juga sebagai syarat hukum sahny suatu persyaratan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun jenis-jenis lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2012 Pasal 1 ayat (4), (5), (6) adalah:

a. Lelang Eksekusi

lelang eksekusi adalah lelang melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di persamakan dengan itu dalam rangka penegakan hukum, antara lain : Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang eksekusi pajak, Lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi ini dibagi menjadi:

1. Lelang Non Eksekusi Wajib

Adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara/daerah sebagaimana di maksud dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau Barang Milik Badan Usaha Negara/Daerah (BMUN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang.

2. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang di lelang secara sukarela oleh pemiliknya termasuk BUMN/D yang berbentuk Persero.

Selanjutnya, untuk pra Lelang eksekusi dalam dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- 1) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang “KPKNL”, yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta;
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan

wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;

- 3) Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;
- 4) Bank melakukan Pengumuman Lelang.
 - a. Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - b. Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berupa:
 - a) Barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari

kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja;
dan;

- b) Ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

5) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

Sedangkan, untuk pelaksanaan pelelangan apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Melalui penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang (tanah) tersebut, karena dari setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang (tanah) akan jatuh kepada pihak pemenang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah tersebut harus didaftarkan, guna

memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Proses lelang objek Hak Tanggungan, dapat dilakukan dengan cara kreditor atau pihak penjual, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Setelah KPKNL yakin semua syarat telah dipenuhi oleh pihak pemohon lelang, maka KPKNL akan menentukan jadwal lelang yang selanjutnya akan diberitahukan kepada pihak penjual. Setelah pihak penjual menerima jadwal yang diajukan oleh KPKNL selanjutnya akan melaksanakan pengumuman penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan sesuai dengan prosedur yang ada.

Pengumuman lelang dilakukan agar pelaksanaan lelang dapat diketahui oleh masyarakat luas dan berusaha untuk menjaring beberapa peminat lelang sehingga dapat menjadi peserta lelang. Sifat dari pengumuman lelang tersebut pada prinsipnya adalah mutlak untuk dilaksanakan oleh pihak pemohon lelang. Sedangkan peserta lelang itu sendiri menurut Salbiah, adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang, kecuali yang nyatanya dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti : Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut.

Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang terdiri dari 2 jenis yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan Pasal 1 angka 15 pejabat lelang kelas I adalah pejabat lelang pegawai

direktorat jenderal kekayaan negara yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela, sedangkan menurut Pasal 1 angka 16 pejabat lelang kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela.

Pada Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang berbunyi: “Pejabat lelang yang telah melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang”. Jadi setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang baik itu pejabat lelang kelas I maupun pejabat lelang kelas II harus membuat risalah lelang yang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam proses penjualan lelang sebagai bukti otentik pelaksanaan lelang.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menggarisbawahi bahwa lelang atau penjualan di muka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan kepada debitur, kreditur dan pembeli dibandingkan dengan cara penjualan yang lainnya, yaitu, adil, cepat, aman dan mewujudkan harga yang tinggi serta dapat memberikan kepastian hukum.

Selanjutnya, Menurut Boedi Harsono bahwa peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: *Pertama*: Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat, *Kedua*: Peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, dimana salah satu bentuk pemindahan hak yang dimaksud adalah melalui proses jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada

pihak lain. Lelang atau penjualan dimuka umum merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak tersebut. Menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Lelang atau penjualan dimuka umum merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak tersebut. Menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dengan kata lain peralihan hak melalui pemindahan hak melalui lelang tanpa risalah lelang tidak dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah.

Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui lelang umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Sehingga dari pendaftaran hak atas tanah tersebut akan diterbitkan

sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, dan diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

3.1.3 Jual Beli Secara Sukarela Atau Di Bawah Tangan

Kegiatan pinjam meminjam uang yang berkembang di dalam kehidupan masyarakat ini dahulunya dilakukan antara orang perorangan dan atas dasar kepercayaan. Pihak yang memiliki kebutuhan dan memerlukan tambahan uang kemudian meminjam uang kepada pihak lain yang biasanya merupakan sanak keluarga sendiri atau kenalannya dengan memberikan janji-janji atas pelunasan utangnya tersebut. Pihak yang dimintai pinjaman kemudian memberikan pinjaman atas dasar kepercayaan dikarenakan para pihak sudah saling kenal mengenal.

Seiring dengan berkembangnya zaman yang kemudian diikuti dengan berkembangnya kebutuhan manusia dan semakin kompleksnya kehidupan bermasyarakat, kegiatan pinjam meminjam kini sering dipersyaratkan sebagai jaminan atas pelunasan pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan⁴⁷. Kegiatan pinjam meminjam kini juga dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis sebagai alat bukti adanya sebuah

⁴⁷ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm 1.

peristiwa hukum yang dibuat untuk menghindari konflik hukum yang terjadi dikemudian hari.

Kegiatan pinjam meminjam yang memerlukan pinjaman dana besar akan melirik perbankan sebagai sebuah solusi untuk mendapatkan pinjaman dalam bentuk kredit. Lembaga perbankan dalam menjalankan peranannya tersebut, bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya. Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting adalah berasal dari lembaga perbankan yang salah satu kegiatan utamanya adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Salah satu persyaratan untuk mengambil kredit di bank adalah dengan adanya jaminan yang pada umumnya berbentuk sertifikat tanah dan atau bangunannya. Di dalam hukum jaminan, bentuk jaminan yang menjaminkan sertifikat tanah dan atau bangunannya dikenal dengan istilah Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya dikenal disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 1 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁴⁸. Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perbankan merupakan jaminan pelunasan utang debitor agar kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor menjadi aman dalam pengembaliannya dan tidak menjadi kredit macet atau kredit bermasalah.

Dalam hal terjadinya kredit macet, maka jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Proses pelaksanaan eksekusi barang jaminan merupakan langkah terakhir sesuai dengan kesepakatan apabila terdapat klausul di dalam perjanjian yang tidak dapat dipenuhi oleh debitor sebagai peminjam kredit. Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui proses lelang dan melalui penjualan bawah tangan. Yang dimaksud penjualan di bawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor

⁴⁸ Kartini Muljadi (dkk), *Hak Tanggungan*, Cetakan ke tiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm.56

sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan yaitu debitor.

Jual beli di bawah tangan adalah merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Dari Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dapat diambil kesimpulan bahwa, pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dapat dilakukan dengan syarat:

1. Ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
2. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat menghasilkan harga yang tertinggi dan dapat menguntungkan semua pihak.
3. Terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
5. Tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan.

Syarat tersebut merupakan syarat yang harus terpenuhi secara keseluruhan dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan

batal demi hukum atau penajualan tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Biasanya, pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini dapat dilakukan ketika pemilik tanah yang dibebani Hak Tanggungan masih kooperatif. Dia bersedia pula untuk hadir lagi guna membuat dan menandatangani akta-akta atau dokumen-dokumen berkaitan dengan penjualan tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan⁴⁹. Adapun alternatif lainnya adalah:

1. Pemilik jaminan melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pemilik jaminan tersebut akan langsung berhadapan dengan calon pembeli dan langsung menandatangani akta jual beli atas tanah yang berkenaan. Dalam kondisi demikian, biasanya pemilik jaminan sendiri yang mencari pembeli untuk mendapatkan harga tertinggi, sehingga dia masih tetap memperoleh sisa dari harga penjualan jaminan dimaksud setelah sebagian dipotong kreditor untuk membayar atau melunasi utang-utangnya.
2. Pemilik jaminan hadir guna membuat dan menandatangani Akta Penyerahan Jaminan sekaligus Akta Kuasa Menjual kepada orang yang ditunjuk oleh kreditor. Ketika sewaktu-waktu kreditor menemukan pembeli atas jaminan yang berkenaan, dia

⁴⁹ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Cetakan II, Kaifa, Bandung, 2012, Hlm h1-62

dapat melaksanakan Akta Jual Beli dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual tersebut.

Persyaratan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan yaitu, pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan yang bisa saja lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan berdasarkan tingkatan kelasnya, dan pembeli eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan. Hal ini disebabkan tidak akan adanya penjualan dari pihak kreditur terhadap objek Hak Tanggungan tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur. Karena penjualan objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa adanya kesepakatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian sebagaimana telah di atur dalam Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukup dengan pemegang hak tanggungan pertama mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut.

UUHT telah memberikan kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.⁵⁰

Kajian penulis dalam hasil penelitian ditemukan bahwa terjadi jual beli objek jaminan hak tanggungan oleh kreditur secara dibawah tangan atau tidak melalui lelang umum dan tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur. Bank selaku kreditur melalui eksekusi jaminan langsung menjual objek jaminan, penjualan objek jaminan hak tanggungan dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan adanya surat kuasa menjual oleh debitur yang dibuat pada saat dilakukan pengikatan kredit dengan demikian bank menganggap dapat melakukan penjualan atas objek jaminan sekalipun tanpa persetujuan debitur lagi.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda-tangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan, masih dilakukan dalam prakteknya. Terkadang di buat secara terpisah dari akta pengakuan hutang atau perjanjian kreditnya. Tindakan hukum (pemberian kuasa) semacam ini bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*)”, karena penjualan benda

⁵⁰ Sjahdeini Remy, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni, 1999, hlm.164-165.

jaminan apabila dilakukan tanpa secara sukarela haruslah dilaksanakan dimuka umum secara lelang, sehingga pemberian kuasa semacam ini adalah batal demi hukum.

Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT mengatur dengan tegas bahwa jual beli objek jaminan dapat dilakukan secara di bawah tangan asalkan kreditur mendapatkan persetujuan dari debitur, namun apabila pelaksanaan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan tanpa meminta persetujuan atau sepengetahuan debitur adalah perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Dengan demikian sebagai hasil kajian penulis berdasarkan uraian diatas maka penulis menyimpulkan jual beli di bawah tangan atas objek jaminan dapat dilakukan asalkan memenuhi syarat yang diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku Pasal, Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, dalam hal penjualan objek jaminan tidak memenuhi unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT adalah perbuatan melawan hukum.

Dalam hal keabsahan penjualan objek jaminan hak tanggungan di bawah tangan oleh bank, didasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi hak tanggungan. Menurut Remy Sjahdeni, jual beli itu sah, tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga jauh di bawah harga wajar, pemberi hak tanggungan itu sendiri dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri di ajukan terhadap pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, dalih yang

diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik.⁵¹

Penjualan di bawah tangan dimungkinkan terhadap jual beli objek jaminan hak tanggungan tetapi harus berdasarkan pada persetujuan dan kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dengan adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, Karena penjualan dibawah tangan dari objek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek hak tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis berkesimpulan bahwa keabsahan jual beli hak tanggungan yang dilakukan oleh bank adalah tidak sah karena proses jual beli yang dilakukan oleh bank sebagai kreditur tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana telah di atur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 6 menyatakan bahwa :

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 168.

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dalam hal eksekusi dan penjualan obyek jaminan hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan bahwa:

- (1). Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2). Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3). Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan

diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- (4). Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

Dari kedua pasal tersebut menyatakan secara tegas bahwa jual beli hak tanggungan harus melalui lelang atau bisa dilakukan tanpa melalui lelang asalkan dilakukan secara di bawah tangan tapi harus dengan kesepakatan/persetujuan pemberi hak tanggungan yaitu debitur, apabila tidak ada persetujuan dari debitur maka jual beli yang dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditur dianggap tidak sah atau batal demi hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (4) UUHT. Dalam KUHPerdara juga telah diatur dalam Pasal 1320 tentang syarat sah suatu perjanjian dalam melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebagai berikut :

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

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli atas objek jaminan hak tanggungan tersebut manakalah tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu sebab yang tidak terlarang dan persoalan tertentu maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dimana perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau ada. Jual beli atas objek jaminan sebagaimana menjadi

kajian penulis adalah tidak memenuhi syarat objektif yaitu merupakan perbuatan terlarang oleh undang-undang, jual beli atas objek jaminan dilakukan tidak melalui mekanisme lelang juga tidak sepersetujuan debitur selaku pemberi hak tanggungan maka jual beli yang dilakukan tersebut tidak sah karena sesuai ketentuan yang berlaku dan oleh karena itu maka jual beli itu dianggap tidak pernah terjadi atau batal demi hukum.

Adapun batal demi hukum jual beli objek jaminan hak tanggungan yang melanggar Pasal 20 ayat (2) UUHT, sebagaimana menjadi kajian penulis pada beberapa putusan Pengadilan di Indonesia, yang memberikan gambaran mengenai pendirian pengadilan Indonesia mengenai tindakan bank untuk secara sepihak menentukan harga jual serta penjualan secara sepihak tanpa pemberitahuan kepada pemberi hak tanggungan dan penjualan objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui proses pelelangan. Pada Putusan Mahkamah Agung yaitu Putusan No. 1726K/Pdt/1986 tanggal 31 Mei 1990 perkara ini merupakan penjualan barang agunan kredit berupa tanah oleh bank secara sepihak tanpa memberitahukan kepada nasabah debitur dan tanpa melalui penjualan lelang adalah batal demi hukum.

3.2 Akibat Hukum Terhadap Bank, PPAT dan Pembeli Beritikat Baik Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan.

3.2.1 Kajian Atas Akibat Hukum Terhadap Bank, PPAT Dan Pembeli Beritikat Baik Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan Objek Jaminan Hak Tanggungan

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.

Kegiatan pinjam meminjam uang yang berkembang di dalam kehidupan masyarakat ini dahulunya dilakukan antara orang perorangan dan atas dasar kepercayaan. Pihak yang memiliki kebutuhan dan memerlukan tambahan uang kemudian meminjam uang kepada pihak lain yang biasanya merupakan sanak keluarga sendiri atau kenalannya dengan memberikan janji-janji atas pelunasan utangnya tersebut. Pihak yang dimintai pinjaman kemudian memberikan pinjaman atas dasar kepercayaan dikarenakan para pihak sudah saling kenal mengenal.

Namun, seiring dengan berkembangnya zaman yang kemudian diikuti dengan berkembangnya kebutuhan manusia dan semakin kompleksnya kehidupan bermasyarakat, kegiatan pinjam meminjam kini sering dipersyaratkan sebagai jaminan atas pelunasan pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Kegiatan pinjam meminjam kini juga dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis sebagai alat bukti adanya sebuah peristiwa hukum yang dibuat untuk menghindari konflik hukum yang terjadi dikemudian hari.

Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjam uang sangat terkait dengan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam uang. Pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan intern pihak pemberi pinjaman dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kegiatan pinjam meminjam yang memerlukan pinjaman dana besar akan melirik perbankan sebagai sebuah solusi untuk mendapatkan pinjaman dalam bentuk kredit. Lembaga perbankan dalam menjalankan tugas dan fungsi bank, bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya. Salah satu tugas utama bank adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke

masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Sedangkan dalam hal mengambil kredit di bank, bank mengisyaratkan adanya jaminan yang pada umumnya berbentuk sertifikat tanah dan atau bangunannya.

Dalam hukum jaminan, bentuk jaminan yang menjaminkan sertifikat tanah dan atau bangunannya dikenal dengan istilah Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya dikenal disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), mengatur bahwa hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Rumusan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT mengartikan bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak didahulukan, dalam bentuk objek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perbankan bertujuan sebagai jaminan pelunasan utang debitor agar kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor menjadi aman dalam pengembaliannya dan tidak menjadi kredit macet atau kredit bermasalah.

Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut penilaian bank, kegiatan usaha debitur masih dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan. Namun apabila kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditur dapat melakukan tindakan-tindakan guna menarik kredit macet dari debitur, salah satu usaha yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sita jaminan, yaitu melakukan eksekusi atas objek jaminan. Upaya lain adalah dengan melalui proses hukum (litigasi) maupun diluar hukum (non litigasi).

Dalam hal debitur lalai atau tidak lagi dapat melaksanakan kewajibannya (wanpretasi), maka bank dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan, eksekusi atas objek jaminan sebagaimana telah penulis uraikan pada kajian sebelumnya, menguraikan bahwa bank dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan dan melakukan penjualan dalam penguasaan sendiri melalui pelelangan umum atau dengan cara sukarela. Salah satu ciri hak tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji (Wansprestasi) kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Wansprestasi sebagai akibat dari cidera janji oleh debitur dalam kredit perbankan tentunya merupakan permasalahan yang tidak dapat dihindari oleh bank, hal ini tentunya dilatarbelakangi oleh debitur tidak lagi dapat

melaksanakan kewajibannya baik oleh karena bangkrut dalam usaha maupun permasalahan-permasalahan lain yang menyebabkan debitur tidak lagi dapat melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutang piutang pada bank. Dalam hal seperti ini maka bank melakukan eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan dan menjual objek jaminan dengan tujuan untuk membayar hutang piutang debitur pada bank.

Dalam kajian sebagaimana jual beli atas objek jaminan hak tanggungan secara sukarela oleh bank tanpa memperoleh persetujuan debitur yang terjadi dalam jual beli objek jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Manado, dimana PT. Bank Bukopin Tbk Cabang manado menjual objek jaminan hak tanggungan tanpa diketahui oleh debitur sebagai pemilik objek jaminan, penjual objek jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara pihak bank PT. Bank Bukopin Tbk cabang manado menawarkan secara langsung kepada pihak lain untuk menjadi calon pembeli atas objek jaminan hak tanggungan dengan harga yang telah ditentukan oleh bank dengan syarat bahwa pembeli menyetorkan uang ke nomor rekening bank sebagai uang muka selanjutnya dilakukan jual beli dihadapan notaris dimana bank bertindak untuk dan atas nama sebagai pihak penjual menghadap dihadapan PPAT dengan pihak pembeli tanpa dihadiri dan diketahui oleh debitur.

Pasal 6 UUHT, mengatur bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek jaminan hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Selanjutnya Pasal 20 UUHT, mengatur bahwa:

- (1). Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagai dimaksud dalam pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1)
Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2). Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3). Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan
- (4). Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat 1 (satu), ayat 2 (dua), dan ayat 3 (tiga) batal demi hukum.
- (5). Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjual sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) dapat dihindarkan dengan penulisan hutang yang di jamin dengan hak taggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan Pasal 6 dan 20 UUHT, maka sebagaimana kajian penulis pada bagian sebelumnya menyimpulkan, jual beli atas objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu secara lelang dan dibawah tangan melalui persetujuan antara pihak kreditor dan debitur, dimana penjualan objek jaminan hak tanggungan secara lelang dilakukan oleh penerima hak tanggungan dan dalam penguasaan sendiri melalui lembaga pelelangan umum yang juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan penjualan objek jaminan

secara sukarela dilakukan oleh kreditur dengan adanya persetujuan dari debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Dalam kajian penulis berdasarkan uraian Pasal 20 UUHT, bahwa setiap perbuatan dalam eksekusi jaminan serta jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yaitu setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 20 ayat 1 (satu), ayat 2 (dua), dan ayat 3 (tiga) UUHT batal demi hukum. Hal ini adalah sebagai syarat yang harus terpenuhi secara keseluruhan dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan batal demi hukum atau penjualan tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali.

Kreditur dapat melakukan jual beli atas suatu objek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan surat kuasa menjual, namun jual beli objek jaminan hak tanggungan dengan surat kuasa menjual bukan berarti dapat mengesampingkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT itu sendiri. Dengan demikian penjualan objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan cara sukarelah dan surat kuasa menjual dari debitur harus tetap memenuhi ketentuan yang diatur dalam 20 ayat (2) UUHT, yaitu penjualan dibawah tangan dari objek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan karena jual beli atas objek jaminan secara sukarela berdasarkan surat kuasa dengan tanpa persetujuan debitur adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum.

Jual beli atas objek jaminan hak tanggungan secara sukarelah yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atau penjualan objek hak tanggungan yang cacat hukum. Muatan cacat hukum dalam perjanjian objek hak tanggungan inilah yang kemudian memberikan akibat hukum bagi bank, PPAT dan pembeli yang beritikad baik, akan tetap apabila surat kuasa jual yang digunakan oleh kreditur sesuai dengan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka jual beli atas objek jaminan hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sah dan tidak mengandung cacat hukum atau telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Apabila penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan kreditur dengan menggunakan suara kuasa jual yang tidak memenuhi ketentuan atau bertentangan dengan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka mengacu kepada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian jual beli objek jaminan hak tanggungan tersebut tidak memenuhi syarat ke 4 (empat) yaitu suatu sebab yang halal sebagaimana telah penulis uraikan pada kajian sebelumnya, Pasal 1337 KUHPerdara menekankan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal dinyatakan batal demi hukum artinya perjanjian jual beli obyek hak tanggungan tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan telah gugur secara hukum sejak perjanjian tersebut lahir, dengan demikian

sangat jelas bahwa perjanjian yang demikian akan menimbulkan akibat hukum dan tidak memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur maupun terhadap pembeli obyek hak tanggungan atas suatu perbuatan melawan hukum.

Akibat hukum jual beli objek jaminan hak tanggungan bagi kreditur, perbuatan hukum jual beli objek jaminan yang dilakukan oleh kreditur batal demi hukum, pembeli dapat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum bagi kreditur dikarenakan kreditur melakukan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yang bertentangan dengan 20 UUHT, selain itu kreditur dapat dimintakan ganti rugi oleh pembeli yang mengalami kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh bank selaku kreditur.

Jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yang bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (2) UUHT juga menimbulkan akibat hukum bagi PPAT, dimana PPAT melakukan perbuatan yang melanggar kode etik serta ketentuan undang-undang yang berlaku. Setiap suatu perbuatan selalu ada akibat hukumnya sama halnya dengan perbuatan pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, maka mengakibatkan batalnya akta PPAT tersebut. Batal disini dapat diartikan batal demi hukum. Batal ini sebagai sanksi kepada para pelanggarnya. Batalnya akta PPAT mengakibatkan PPAT ini mendapat sanksi apabila terbukti PPAT lah yang melakukan kesalahan, seperti yang tertera pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak

mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”.

Hal ini jelas menimbulkan kerugian pada klainnya sehingga pantaslah PPAT di jatuhi sanksi baik sanksi Pidana ataupun sanksi administratif dan perdata, namun jika kesalahan terdapat pada klainnya maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap kedalam akta. Seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah , seperti yang tertuang pada Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yaitu:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (perka BPN 1/2006) sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta

didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak (Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT).

Dengan demikian, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang telah melanggar Peraturan kepala BPN No. 1 Tahun 2006 dan Kode Etik PPAT karena ketidakbenaran data yang ditulis dalam akta. Untuk itu sesuai Pasal 55 Perka BPN No. 1 Tahun 2006 PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dalam Pasal 28 Perka BPN No. 1 Tahun 2006, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28 Perka BPN No. 1 Tahun 2006 :

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena:
 - a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena:
 - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara

- paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. melanggar kode etik profesi.
- (3) Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain:
- a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
 - c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
 - e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
- (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain:
- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
 - d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
 - f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
 - g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
 - h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
 - i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
 - j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
 - k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
 - l. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Selanjutnya, Pasal 29 Perka BPN No. 1 Tahun 2006,

- (1). Pemberhentian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.
- (2). Pemberhentian sementara PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat [2] Kode Etik PPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006). Untuk melakukan pengaduan kepada BPN dapat melalui website BPN.

Sedangkan dalam hal akibat hukum bagi pembeli dengan itikat baik, atas jual beli objek jaminan hak tanggungan yang batal demi hukum sebagai akibat jual beli yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pasal 20 UUHT, pembeli tidak dapat menjadi sebagai pemegang hak dan menguasai objek jaminan yang diperjual-belikan. Akibat hukum yang lain juga adalah

pembeli yang beritikad baik dapat menjadi turut tergugat dalam suatu gugatan debitur atas jual beli objek jaminan.

3.2.2 Jual Beli Objek Jaminan Kredit Dalam Kajian Perbuatan Melawan Hukum oleh bank

Perbuatan melawan hukum ini lazimnya disebut juga dengan *Onrechmatige*. Perbuatan tersebut dikatakan melawan hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum. Adapun yang dimaksud dengan kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut antara lain: kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya secara langsung, kerugian itu ditimbulkan karena kesalahan pelaku. Yang dimaksud dengan kesalahan adalah pelaku sengaja atau kelupaan (kelalaian).

Perbuatan melawan hukum itu tidak hanya terdiri atas suatu perbuatan melawan hukum tetapi juga bisa terjadi walaupun tidak melakukan suatu perbuatan apapun. Dalam yang dimaksud hal ini setiap orang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan-perbuatan sendiri namun juga atas kerugian yang disebabkan oleh orang-orang yang ditanggungnya hal ini dimuat dalam KUH Perdata. Contoh; orang tua bertanggung jawab atas apa yang dilakukan anaknya yang belum cakap hukum ketika melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam sejarah hukum perbuatan melawan hukum disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata telah diperluas pengertiannya menjadi membuat sesuatu dan

tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu). Dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan dasar dari Perbuatan melawan hukum, berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.
 - a. Unsur ada perbuatan melawan hukum

ada perbuatan melawan hukum disini yaitu perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan

hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:⁵²

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara)
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

b. Unsur adanya kesalahan

⁵² Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) ini telah menjadi yurisprudensi dan sudah diketahui umum telah juga menjadi rujukan bagi hukum di Indonesia.

Dalam perbuatan melawan hukum salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum terdapat Kesalahan yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan dimaksudkan ada kesadaran yang oleh orang normal yang tau akan konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, Kealpaan yang dimaksudkan yaitu adanya perbuatan yang mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain⁵³ Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (*gila*).

c. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
(Hubungan Kausalitas)

Adanya Unsur hubungan yang menimbulkan sebab akibat antara kedua belah pihak yang sepakat menimbulkan kerugian dan perbuatan. Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

d. Unsur Adanya kerugian

⁵³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002). hlm. 73.

Adanya Unsur kerugian yang dimaksudkan adalah akibat dari perbuatan pelaku yang menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdara sebagai berikut⁵⁴

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdara). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*)
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara)

⁵⁴ *Ibid.*, Hlm.137.

5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara)
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara)

KUHPerdara tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum, tetapi Pasal 1267 KUHPerdara membuat ketentuan tentang ganti rugi karena *Wanprestasi*. Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena *wanprestasi* dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum.⁵⁵ Uraian diatas memberikan pemahaman bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum bisa dibagi menjadi 4 unsur; Pertama: unsur adanya perbuatan yang melawan hukum, Kedua: unsur adanya kesalahan Ketiga: Unsur adanya hubungan kausalitas, dan Keempat: unsur adanya kerugian.

Dalam kajian penulis pada bagian sebelumnya, telah penulis uraikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah merupakan akibat dari adanya suatu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hukum atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum tentunya menimbulkan akibat hukum. Hal ini

⁵⁵ M.A Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm 73.

sebagaimana terkandung dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu sendiri. Dalam hal suatu perbuatan hukum yang dilakukan bertentangan dengan hukum tentunya memberikan akibat bahwa perbuatan hukum yang dilakukan dianggap tidak pernah dilakukan atau tidak pernah ada. Dalam hal seperti inilah maka tujuan hukum dan kepastian hukum itu sendiri tidak menjadi bermanfaat dalam kehidupan masyarakat.

Demikian dengan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan, jual beli objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hak jual beli objek jaminan hak tanggungan dilakukan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dalam kajian penulis sebelumnya maka jual beli atas objek jaminan hak tanggungan tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi kreditur dan pembeli.

Berdasarkan kajian diatas, maka bank selaku kreditur dalam kewenangan untuk melakukan eksekusi erat dalam penguasaan sendiri untuk menjual objek jaminan hak tanggungan haruslah melakukan proses jual beli sebagaimana di tentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, baik jual beli itu dilakukan secara lelang maupun secara sukarela dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh bank selaku kreditur bukanlah sebagai perbuatan yang melawan hukum dan memiliki kekuatan

hukum serta menjamin suatu perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur itu sendiri dan pembeli.