

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS  
OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG MASIH TERIKAT DI BANK**Lily Lee<sup>\*</sup>

PT BPR Artha Prima Perkasa

**Abstract**

*A very important role of a bank as a business entity is a bank that has the function to raise funds from the public in the form of deposits and channel the funds raised to the public. After granting funds from the Bank to the debtor, the next issue of concern is the extraction of funds that have been disbursed through bank credit. Not all credit disbursements can be paid off by the debtor, so often the debtor takes unilateral actions by transferring the loan repayment obligation to a third party without the bank's knowledge. In order to answer the problems in this study, the author uses a type of normative research supported by primary data obtained by the author from interviews with various sources. The intent and purpose to be achieved by the author in this study is the validity of the binding agreement on the sale and purchase of object mortgage rights that are still bound in the bank. Making the Sale and Purchase Agreement by the parties alone has no impact at all on the position of ownership rights on the goods traded. The right to land has not been transferred to the buyer, even though the price has been paid, because the ownership rights to the land have only been transferred to the owner if what has been called juridical delivery. All forms of land rights transfer must be made in an authentic deed. All acts of sale on the object of Underwriting Rights that are not in accordance with the procedure cause the legal act is null and void. This is in line with the provisions of Article 20 paragraph 4 of the Underwriting Rights Act. Therefore, the position of making a binding agreement on buying and selling is not binding legal force*

**Keywords:** *Buying and Selling, Underwriting Rights Objects, and Banks.*

**Abstrak**

Peran yang sangat penting dari bank sebagai suatu badan usaha adalah bank yang mempunyai fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana yang dihimpun tersebut kepada masyarakat. Setelah pemberian dana dari Bank kepada debitor, isu selanjutnya yang menjadi perhatian adalah pengambalian dana yang telah dicairkan melalui pemberian kredit bank. Tidak semua pemberian kredit dapat dibayarkan hingga lunas oleh debitor, sehingga seringkali debitor melakukan tindakan sepihak dengan mengalihkan kewajiban pembayaran cicilan kredit kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan bank. Guna menjawab permasalahan dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan jenis penelitian normatif dengan didukung data-data primer yang didapatkan Peneliti dari wawancara dengan berbagai narasumber. Adapun maksud dan tujuan yang hendak dicapai oleh Peneliti dalam penelitian ini adalah

---

<sup>\*</sup> Alamat Korespondensi : [Ly.3@live.com](mailto:Ly.3@live.com)

keabsahan perjanjian pengikatan jual beli atas objek hak tanggungan yang masih terikat di bank. Pembuatan Perjanjian Jual Beli oleh para pihak saja tidak berdampak sama sekali terhadap kedudukan hak milik atas benda yang diperjual belikan. Hak atas tanah belum beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*). Segala bentuk peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Segala tindakan penjualan atas obyek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur menyebabkan perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kedudukan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat..

**Kata kunci: Jual Beli, Objek Hak Tanggungan, dan Bank.**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan papan atau tempat tinggal saat ini menjadi prioritas utama bagi pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat karena merupakan kebutuhan primer manusia. Rumah tidak hanya sekedar sebagai tempat tinggal dan tempat beristirahat, tetapi juga sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan bagi kesehatan dan keamanan. Saat ini tidak sedikit masyarakat yang ingin memiliki rumah sendiri. Bahkan sebagian masyarakat dengan penghasilan menengah ke atas yang sudah memiliki rumah sendiri, tidak menutup kemungkinan untuk memiliki rumah lagi. Untuk memenuhi kebutuhan papan ini, memerlukan biaya yang cukup. Baik untuk rumah yang sudah ada, maupun rumah yang ingin dibangun berdasarkan keinginan sendiri di atas tanah milik pribadi.

Namun hal yang menjadi masalah adalah tidak semua orang yang ingin memiliki rumah memiliki kemampuan keuangan yang cukup untuk membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, peran lembaga Bank dalam pemberian akses kepada masyarakat untuk lebih mudah membeli rumah, yakni dalam bentuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah. Rumah yang berada pada satu bidang tanah sebagai salah satu benda tetap yang dapat diberikan kepada Bank sebagai jaminan guna pelunasan kredit debitor. Mengenai mekanisme pemberian jaminan demikian telah diatur secara yuridis dalam 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).

Undang-Undang Hak Tanggungan hadir sebagai perwujudan cita-cita Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) yang sedari pembentukan mengamanatkan dibentuk lembaga jaminan khusus dalam bidang pertanahan. Selain itu, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan dukungan dalam pelaksanaan bisnis perbankan yang telah diatur terdahulu dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah

diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan).

Setelah pemberian dana dari Bank kepada debitor, isu selanjutnya yang menjadi perhatian adalah pengembalian dana yang telah dicairkan melalui pemberian kredit bank. Tidak semua pemberian kredit dapat dibayarkan hingga lunas oleh debitor, sehingga seringkali debitor melakukan tindakan sepihak dengan mengalihkan kewajiban pembayaran cicilan kredit kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan bank. Adapun maksud dari Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah untuk memberikan ruang kepada debitor untuk menyelesaikan (melunaskan) kredit tertunggak di Bank. Ketentuan tersebut tidak bermaksud untuk memberikan ruang kepada debitor untuk menjual secara sepihak obyek jaminan kepada pihak ketiga yang dapat menyebabkan ketidakjelasan pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran kredit bank.

Tindakan penjualan secara sepihak oleh debitor seringkali dibarengi dengan penandatangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan notaris dengan dilengkapi kuasa-kuasa yang diperlukan oleh pihak ketiga tersebut. Adapun akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris dengan alasan sertipikat Hak Atas Tanah masih menjadi jaminan Bank tentu menjadi praktek yang rancu.

Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk meneliti ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG MASIH TERIKAT DI BANK”**.

## **B. Perumusan Masalah**

- a. Bagaimana kedudukan hukum pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek Hak Tanggungan Bank?
- b. Apa akibat hukum dai pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan pihak Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan?

## **C. Metode Penelitian**

Dalam tesis ini, peneliti akan menggunakan penelitian hukum normatif. Peneliti melakukan kajian terhadap literatur atau studi kepustakaan (library research), sedangkan pendekatan yang Peneliti gunakan adalah pendekatan yuridis dan deduktif.

Sehubungan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan

Tanah dan, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan bahan hukum sekunder, yaitu buku, makalah, artikel, majalah, jurnal hukum, laporan hasil penelitian, komentar atas putusan pengadilan dan karya ilmiah bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum yang berhubungan dan relevan dengan objek penelitian yang dilakukan. Dan bahan hukum tersier, yaitu kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, ensiklopedia, Wikipedia, internet, situs tertentu yang diakui dan lain-lain.

Data sekunder dalam penelitian hukum normatif diperoleh dengan menggunakan studi kepustakaan atau literatur, penelusuran internet, klipping Koran dan/atau studi dokumentasi berkas-berkas penting dari institusi yang diteliti serta penelusuran peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber yang berhubungan dengan masalah penelitian.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan analisis deskriptif terhadap data kualitatif yakni penelitian yang mendeskripsikan data apa adanya dan menjelaskan data atau kejadian dengan kalimat-kalimat penjelasan secara kualitatif.<sup>1</sup>

#### **D. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam praktek perbankan, pemberian kredit tidak selalu lancar, tidak tertutup kemungkinan nasabah kredit (debitur) tidak membayar, yang sering disebut wanprestasi. Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku debitur penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi resiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.<sup>2</sup> Dengan pengertian bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditor berhak menjual melalui pelelangan umum ataupun secara bawah tangan tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan kedudukan yang diutamakan.

Berdasarkan pemahaman demikian, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor yang memiliki kedudukan yang lebih diutamakan pelunasan utangnya. Adapun teknis pelaksanaan hak-hak tersebut dapat dilaksanakan melalui pemberian kuasa kepada bank saat kredit dinyatakan tertunggak. Berdasarkan kuasa tersebut, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan secara bawah tangan.

---

<sup>1</sup> Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya, 2004. hlm. 6..

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 3.

Undang-Undang Hak Tanggungan memperbolehkan penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan secara bawah tangan. Pelaksanaan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan sesuai syarat dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, syarat agar dapat dilakukan eksekusi langsung secara bawah tangan adalah sebagai berikut :<sup>3</sup>

- 1) Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima Hak Tanggungan. Kesepakatan dapat dilakukan pada saat berlangsungnya hak tanggungan maupun saat menjelang proses eksekusi;
- 2) Dilakukan untuk mencapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- 3) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 4) Diumumkan dalam sedikitnya dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media massa setempat;
- 5) Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan;
- 6) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Pihak pemberi Hak Tanggungan yang semula sudah menyetujui proses eksekusi tidak dapat mengubah pendapatnya dengan mengajukan keberatan terhadap proses eksekusi itu;

Mengenai ketentuan dan syarat peralihan hak atas tanah yang masih terbebani hak tanggungan adalah telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun syarat dalam pasal tersebut Peneliti sebagaimana mengacu pada Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

#### **1. Kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan**

Kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan saat berlangsungnya Hak Tanggungan maupun saat menjelang proses penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan. Kesepakatan dalam hal ini adalah tidak diberikan karena kekhilafan atau penipuan. Harus kita sadari bahwa dalam praktek perbankan tidak semua debitor dapat menerima objek Hak Tanggungan dieksekusi oleh pihak kreditor, sehingga seringkali kreditor dituduh melakukan paksaan dalam melakukan kesepakatan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan sebaiknya dituangkan dalam suatu akta otentik agar mempermudah pembuktian kreditor dan lebih memberikan kepastian hukum bagi penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan pihak kreditor.

---

<sup>3</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta : Erlangga, 2013, hlm. 91.

Mengingat berdasarkan Pasal 1370 KUHPerdara, suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sempurna yang dimaksud adalah sempurna secara lahiriah, materil dan formil suatu akta otentik tidak dapat dipungkiri oleh para pihak. Mulai dari latar belakang dibuatnya akta otentik tersebut, isi yang termuat di dalamnya hingga segala bentuk formalitas pembuatan akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pemberian kesepakatan yang dimaksud mengacu asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mencapai kata sepakat dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan secara bawah tangan, dalam Akta terpisah juga harus ditentukan jumlah hutang yang harus dipenuhi oleh pemberi Hak Tanggungan. Ketiadaan akta demikian menyebabkan penerima Hak Tanggungan harus meminta penetapan Pengadilan Negeri setempat mengenai nominal hutang pemberi Hak Tanggungan.

Penetapan Pengadilan Negeri mengenai jumlah hutang tersebut guna memberikan kepastian kepada para pihak dalam melakukan transaksi. Mengingat segala kekurangan atau kelebihan atas hasil penjualan objek Hak Tanggungan merupakan hak masing-masing pihak. Sebagai contoh yaitu, apabila nominal hutang pemberi Hak Tanggungan lebih rendah daripada harga penjualan atas objek Hak Tanggungan maka sisa dari hasil penjualan tersebut masih merupakan hak Pemberi Hak Tanggungan dan begitu juga sebaliknya.

## **2. Mencapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak**

Pemberian kesepakatan dalam melaksanakan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan dilakukan untuk mencapai harga tertinggi agar menguntungkan semua pihak. Syarat ini memberikan batasan bagi kreditor untuk membuat suatu perjanjian yang menghilangkan hak debitor untuk meminta sisa pelunasan hutangnya dalam hal harga jual objek Hak Tanggungan di atas harga pelunasan hutang debitor dan berlaku sebaliknya, yakni batasan bagi debitor untuk membayar sisa hutangnya apabila harga jual objek Hak Tanggungan di bawah harga pelunasan hutang debitor.

Dalam praktek perbankan, harus diperjanjikan sejak awal kesepakatan pelaksanaan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan ini mengenai segala biaya-biaya yang timbul akibat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan demikian. Hal ini untuk memberikan perlindungan kepada debitor dari segala perbuatan curang yang dapat saja dilakukan pihak kreditor. Perbuatan curang yang dimaksud seperti penambahan sejumlah biaya dalam pelaksanaan penjualan, seperti biaya perawatan objek jaminan setelah

diserahterimakan kepada kreditor untuk dijual hingga biaya konsultasi dengan kuasa hukum perusahaan yang *notabene* tidak ada kaitan langsung dengan pelaksanaan eksekusi.

**3. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.**

Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara, pihak yang telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tidak dapat menarik kembali perjanjian yang telah dibuat selain dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

**4. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan**

Pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima Hak Tanggungan kepada pihak ketiga yang berkepentingan dilakukan untuk mempermudah pelaksanaan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan. Pihak ketiga yang dimaksud adalah pihak luar yang memiliki hubungan secara hukum terkait objek Hak Tanggungan dengan pihak pemberi dan/atau penerima Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan, pihak ketiga dalam pelaksanaan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan sangat beragam, seperti penyewa objek Hak Tanggungan, Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Sama halnya dengan kesepakatan pelaksanaan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan secara hukum tidak dapat mengakhiri sewa menyewa sehingga penyewa objek Hak Tanggungan tidak memiliki kewajiban untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan sebelum ganti rugi diterima.

Meskipun kreditor dapat melakukan negosiasi dengan penyewa objek Hak Tanggungan, namun hal ini akan memerlukan waktu yang cukup lama sehingga menyebabkan pelaksanaan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan tidak dapat berjalan efektif dan efisien. Guna menghindari praktek demikian kreditor dapat mengupayakan upaya preventif dengan memasukkan klausula tidak boleh menyewakan objek Hak Tanggungan selama jangka waktu kredit di dalam perjanjian antara kreditor dan debitor.

**5. Diumumkan dalam sedikitnya dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media massa setempat**

Pengumuman dalam dua surat kabar dan/atau media massa yang beredar di daerah bersangkutan merupakan upaya untuk melindungi hak-hak pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi Hak

Tanggungans secara bawah tangan. Karena dalam praktek, tidak semua debitor beritikad baik, sehingga melakukan segala cara untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besanya. Sebagai contoh, seorang debitor yang telah macet dan melakukan kesepakatan untuk penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan. Namun di lain pihak debitor yang tidak memiliki itikad baik melakukan transaksi jual beli secara bawah tangan dengan pihak ketiga dan tidak memberitahukan bahwa objek jaminan merupakan objek hak tanggungan atas kredit macet di kreditor. Dalam praktek perbankan, hal tersebut di atas dapat diantisipasi dengan segera melakukan pengumuman di surat kabar setelah didapat kesepakatan dengan debitor.

**6. Lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan**

Lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan dimaksud untuk memberikan waktu kepada pihak ketiga yang berkepentingan untuk melakukan upaya hukum. Mengingat untuk melakukan upaya hukum memerlukan pertimbangan yang sistemik dan matang.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh Peneliti, ditemukan praktek penjualan dengan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris. Meskipun penandatanganan tersebut sama sekali tidak memberikan kepastian hukum, namun debitor yang kurang memiliki pemahaman demikian seringkali abai atas hal tersebut.

Potensi terjadinya permasalahan hukum dalam proses pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah dan tanah tentu ada. Kasus-kasus yang bermunculan berkaitan dengan pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan diantaranya pada waktu pengambilan sertipikat tanah dan bangunan (rumah) yang disimpan oleh bank sebagai jaminan. Misalnya: seseorang membeli sebuah rumah melalui fasilitas kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah, namun dipertengahan masa kredit dia menjual rumah tersebut kepada pihak lain (pembeli). Perjanjian pun disepakati yaitu pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual dan meneruskan Kredit Pemilikan Rumah atas rumah tersebut.

Pembeli pun meneruskan pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah atas rumah tersebut selama sepuluh tahun. Pada saat pembayaran terakhir/pelunasan, pembeli pun meminta asli sertipikat rumah tersebut kepada bank. Namun pihak bank menolak memberikan asli sertipikat tersebut. Pihak bank hanya akan memberikan asli sertipikat rumah tersebut kepada yang namanya tercatat pada bank (si penjual). Sementara pembeli sudah tidak mengetahui keberadaan si penjual sekarang.

Contoh lain, seseorang membeli rumah dengan cara oper kredit dan bank secara dibawah tangan dengan tidak melapor atau memberitahukan kepada bank

tentang adanya transaksi pengalihan tersebut. Orang tersebut yaitu si pembeli melanjutkan angsuran dengan masih menggunakan nama pihak penjual (debitur bank). Selang waktu kemudian si pembeli jatuh sakit dan meninggal dunia. Angsuran bank diteruskan oleh saudara-saudara pembeli dengan harapan peninggalan tersebut tidak hilang disita. Setelah angsuran telah lunas maka timbul masalah ketika mengambil sertipikat yang disimpan bank sebagai jaminan tersebut karena pihak bank hanya mengenal pihak penjual (debitur bank) yang namanya tercatat dan diketahui oleh bank.

Dalam contoh kasus tersebut di atas, sebenarnya telah terjadi pengalihan hutang debitur lama kepada debitur baru yaitu dari si penjual kepada si pembeli yang mengakibatkan hapusnya perikatan lama antara si penjual dengan pihak bank dan timbul perikatan baru antara si pembeli dengan bank. Namun karena dalam kasus tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan bank dan tidak terdapat pembaharuan hutang (novasi subyektif pasif) yaitu tidak ada pembebasan hutang dan bank kepada penjual maka bank masih menganggap bahwa si penjual lah yang terikat terhadap angsuran kredit dan merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit sehingga ketika angsuran kredit dibayar maka itu adalah dilakukan oleh atau atas nama penjual dan ketika angsuran telah lunas maka kewajiban bank mengembalikan asli sertipikat kepada penjual.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa segala kesepakatan untuk melaksanakan penjualan secara bawah tangan objek Hak Tanggungan yang menyimpang dari ketentuan dan syarat di atas adalah batal demi hukum (*null and void*), oleh karena itu kesepakatan demikian yang dijadikan dasar peralihan hak atas objek hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum.

Meskipun kesepakatan sebagai peralihan hak atas objek Hak Tanggungan adalah batal demi hukum sehingga seharusnya seluruh tindakan atas dasar kesepakatan tersebut turut batal demi hukum, namun peralihan atas objek Hak Tanggungan secara hukum wajib menggunakan akta otentik, sehingga pihak ketiga yang mengambil alih objek Hak Tanggungan tetap memiliki *bargaining position* di mata hukum. *Bargaining position* yang dimaksud yakni perlawanan terhadap perbuatan yang didasarkan atas suatu perbuatan hukum yang batal demi hukum adalah melalui gugatan perbuatan melawan hukum. Selain gugatan perdata yang harus dijalani terhadap objek jaminan guna membuktikan kebenaran secara formal, pihak ketiga yang mengambil alih objek Hak Tanggungan dapat mengambil tindakan untuk membuktikan kebenaran secara materiil terhadap pengambilalihan objek hak tanggungan tersebut, baik melalui pelaporan tindak pidana yang mungkin terjadi hingga pelaporan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen maupun ke Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa segala janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan Pasal 20 ayat 1, 2, dan 3 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum, sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah pemberi Hak

Tanggungjawab. Mengingat kesepakatan untuk melaksanakan eksekusi tersebut telah batal demi hukum. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan para pihak dapat ditarik berdasarkan alasan yang bertentangan dengan undang-undang. Apabila eksekusi demikian tetap dipaksakan, maka penjualan atas objek Hak Tanggungan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Hemat Peneliti, hal ini membuka ruang upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Dalam perjanjian jual beli, mensyaratkan 2 (dua) tahapan, yaitu tahap perjanjian jual beli bersifat obligatoir, perjanjian jual beli yang lahir dengan cukup adanya kesepakatan mengenai harga dan barangnya, tidak mensyaratkan mengenai waktu pembayaran dan penyerahannya. Kesepakatan dalam perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara adalah mengenai harga dan barang. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli.<sup>4</sup>

Tahap berikutnya adalah penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual ke pihak pembeli. Peralihan hak baru terjadi sesuai ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”.

Di dalam KUHPerdara, biasanya sebelum tercapainya kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan. Sejak terjadi persetujuan, maka perjanjian jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.<sup>5</sup>

Meskipun secara prinsip, setiap orang berhak untuk membuat suatu perjanjian dengan pihak manapun sesuai dengan teori kebebasan berkontrak, namun kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan yang tak terbatas, karena tetap ada batasannya dan akan ada akibat hukum yang timbul terhadap kebebasan yang terbatas tersebut. Sutan Remi Sjahdeini, menyebutkan adanya batas-batas kebebasan berkontrak, yaitu bila suatu kontrak melanggar peraturan perundang-undangan atau suatu *public policy*, maka kontrak tersebut menjadi *illegal*. Apa yang dimaksud dengan *public policy* amat bergantung kepada nilai-nilai yang ada dalam suatu masyarakat.

Asas bahwa para pihak harus memenuhi apa yang mereka terima sebagai kewajiban masing-masing karena persetujuan merupakan undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya dan kekuatan mengikatnya dianggap sama

---

<sup>4</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia, 2011, hlm.38

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.317.

dengan kekuatan undang-undang, sehingga istilah *Pacta Sun Servanda* berarti “janji itu mengikat”. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan secara moral.

Oleh karena itu, kebebasan berkontrak tetap harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas objek hak tanggungan bank, para pihak tetap harus memperhatikan aturan Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang nalarang segala bentuk penjualan atas objek hak tanggungan tanpa melalui prosedur yang telah ditentukan.

Pada prinsipnya pihak-pihak dalam suatu perjanjian sering mengadakannya secara tertulis atau dalam bentuk akta otentik. Tapi bukan tidak sering pula, bahwa pihak-pihak mengadakannya secara lisan saja. Perjanjian seperti dimaksud lazimnya terjadi dalam suatu perjanjian yang tidak mempunyai akibat yang begitu penting bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan sebagai gambaran dapat diperhatikan bahwa perjanjian yang dilakukan secara tertulis atau dengan akta otentik pada hakikatnya dilakukan adalah dengan tujuan demi terciptanya suatu kepastian hukum serta untuk lebih menjamin pihak-pihak dalam merealisasikan perjanjiannya, kecuali undang-undang telah menentukan bahwa perjanjian yang diadakan harus menurut bentuk yang telah ditentukan.

Pendaftaran hak atas tanah tersebut ditujukan untuk adanya kepastian hukum hak atas tanah, yakni dalam arti suatu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sekaligus merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>6</sup> Terkait dengan kepastian hukum pembuatan pengikatan jual beli atas objek hak tanggungan bank sebagaimana telah teruraikan diatas sama sekali tidak memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Hal ini dikarenakan pemegang hak atas tanah yang diperjual belikan dalam perjanjian tersebut tidak dapat diubah karena masih terbebani hak tanggungan. Oleh karena itu, secara yuridis masih tercatat atas nama penjual yang dapat menyebabkan potensi hukum di kemudian hari.

Meskipun secara formil, dalam hukum perjanjian nasional mengacu pada asas kebebasan berkontrak, namun kebebasan yang dimaksudkan bukanlah dalam pengertian yang mutlak. Karena kenyataannya bila ditelaah perundang-undangan, akan dijumpai suatu ketentuan yang menyatakan bahwa para pihak harus menuruti tata cara atau harus diadakan dalam bentuk tertentu. Misalnya dalam perjanjian penghibahan, bahwa hibah haruslah dilakukan dengan akta notaris (kalau tanah belum bersertipikat) namun bila tanahnya sudah bersertipikat haruslah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang aslinya atau minuta aktanya akan disimpan oleh notaris yang bersangkutan. Hal ini untuk jelasnya dapat dilihat dalam Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>6</sup> Fariska Manggara, *Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal *Lex Administratum*, Vol.1 Nomor 1, 2013, hlm.11.

Saat Peneliti melakukan wawancara dengan Jenny selaku Direktur PT Bank Perkreditan Rakyat Artha Prima Perkasa, Peneliti mendapatkan contoh dokumen pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas obyek hak tanggungan yang terikat di bank yang dipimpin oleh beliau. Adapun mekanisme bank secara tegas melarang adanya penjualan obyek hak tanggungan dengan pengikatan jual beli, namun debitur seringkali tetap melaksanakan larangan tersebut.

Bilamana bank mengetahui debitur telah melakukan penjualan dengan cara demikian, secara formal Bank akan mengirimkan surat pemberitahuan untuk melaksanakan pelunasan sekaligus dan seketika sesuai dengan klausul perjanjian kredit dan larangan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Menindak lanjuti pemberitahuan Bank, debitur yang tidak melakukan pelunasan kredit dengan cara sekaligus dan seketika kepada Bank, maka Bank tetap berhak mengajukan proses lelang jika kredit tersebut macet. Pelaksanaan lelang ini adalah mengacu pada asas *droit de suite* yang terkandung dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam hal tersebut, Bank sama sekali tidak mengakui eksistensi perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan debitur kepada pihak ketiga lainnya. Sehingga perjanjian demikian dianggap tidak pernah ada oleh Bank. Guna mempertajam penelitian ini, Peneliti akan kembali mengkaji penelitian ini dengan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Keabsahan peralihan hak atas tanah sebagai konsekuensi hukum dari pembuatan pengikatan jual beli oleh notaris atas objek hak tanggungan bank, maka sesuai dengan teori peralihan hak atas tanah, sama sekali belum terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli atas objek hak tanggungan bank tersebut. Dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Selain itu, dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah adalah: a. Akta Jual Beli,..”

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Pelaksanaan terkait Pendaftaran Tanah sebagaimana terurai diatas, mewajibkan peralihan hak atas tanah wajib dibuatkan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini sesuai dengan fungsi pendaftaran tanah yakni untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum

mengenai tanah. Akan tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hipotik/hak tanggungan. Sebelum didaftar di Kantor Pertanahan, hipotik/hak tanggungan itu belum mengikat secara hukum.<sup>7</sup>

Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu. Alat bukti itu adalah sertipikat yang didalamnya disebut adanya perbuatan hukum itu dan bahwa pemiliknya sekarang adalah pembeli atau yang menerima hibah atau yang memperoleh penukaran.<sup>8</sup>

Selanjutnya, mengenai eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat atas Obyek Hak Tanggungan Bank adalah batal demi hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan mengenai kecacatan prosedural penjualan obyek hak tanggungan.

Dalam wawancara dengan Hendri, selaku Direktur PT Bank Perkreditan Rakyat Satya Mitra Andalan, adanya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek hak tanggungan bank disebabkan adanya kurangnya pemahaman para pihak yakni penjual maupun pembeli dalam melakukan jual beli objek tanah tersebut. Para pihak memiliki pemahaman bahwa jika telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli, sudah mengikat kedua belah pihak dan terjadi beralih hak atas tanah. Ketidapahaman atas hal tersebut memang tidak dialami oleh semua orang, oleh karena itu, masyarakat pada umumnya sebenarnya mengerti akan eksistensi akan perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal ini dapat dilihat dari penyebab lainnya adanya pembuatan pengikatan jual beli ini adalah menghindari pajak yang timbul akibat jual beli tersebut. Banyak masyarakat mengalami keberatan atas pajak yang timbul akibat jual beli tersebut, oleh karena itu kedua belah pihak lebih memilih membuat perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu, yang mana kemudian hari akan dilakukan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Disamping itu, terkadang pembayaran atas jual beli tanah oleh pihak pembeli belum secara penuh dilakukan kepada pihak penjual. Oleh sebab itu pihak penjual keberatan jika langsung dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dibuatkan terlebih dahulu perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut untuk mengikat para pihak.

Adanya hak atas tanah yang akan menjadi objek jual beli tersebut masih diagunkan oleh penjual di bank, juga memicu sulitnya pembuatan langsung akta jual beli tersebut. Dalam praktek perbankan, masih ada ditemukan bahwa adanya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas objek hak tanggungan bank

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin-angin, *Op.Cit.*, hlm. 96.

<sup>8</sup> Ibid.

tersebut dikarenakan sertifikat hak atas tanah masih menjadi agunan bank yang mana pembeli belum melakukan pembayaran secara penuh kepada pihak penjual sebagaimana terurai diatas.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, diatur mengenai jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan untuk membayar harga yang telah disetujui yang dijual belikan.

Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerdara). Untuk itu, wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut penyerahan yuridis, yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerdara.

Menurut pasal-pasal tersebut, penyerahan yuridis itu dilakukan juga di hadapan notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda *transport acte* (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut “Penyimpan hypotheek”. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tatacara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli.

Ketiadaan penyerahan secara yuridis dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat atas obyek hak tanggungan yang masih terikat di bank, maka terhadap hak atas tanah yang diikatkan dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli sama sekali tidak beralih, sehingga pembuatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli tidak memiliki dampak apapun.

Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa segala janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan Pasal 20 ayat 1, 2, dan 3 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah **batal demi hukum**, sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah pemberi Hak Tanggungan. Mengingat kesepakatan untuk melaksanakan eksekusi tersebut telah batal demi hukum. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan para pihak dapat ditarik berdasarkan alasan yang bertentangan dengan undang-undang. Apabila eksekusi demikian tetap dipaksakan, maka penjualan atas objek Hak Tanggungan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Hemat Peneliti, hal ini membuka ruang upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Sarana perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) dapat ditinjau dari 2 (dua) hal, yakni perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan hukum secara preventif dapat ditempuh dengan 2 (dua) sarana yakni melalui sarana peraturan perundang-undangan dan melalui sarana perjanjian, sedangkan

perlindungan hukum secara represif dapat ditempuh melalui jalur peradilan.<sup>9</sup> Philipus Hadjon merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila. Karena Pancasila adalah dasar ideologi dan dasar falsafah Negara Indonesia. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di barat bersumber pada konsep-konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dan konsep-konsep *rechtsstaat* dan *the rule of law*.

Sarana perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) menurut Philipus Hadjon dapat ditinjau dari dua (2) hal yaitu:<sup>10</sup>

1. Perlindungan hukum secara preventif dapat ditempuh dengan dua (2) sarana yakni:
  - a. Perlindungan hukum secara preventif melalui sarana peraturan perundang-undangan.
  - b. Perlindungan hukum secara preventif melalui sarana perjanjian.
2. Perlindungan hukum secara represif yakni memperoleh perlindungan hukum dengan menempuh jalur Peradilan Umum.

Perlindungan hukum dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan perlindungan hukum secara preventif melalui sarana peraturan perundang-undangan dan perjanjian. Oleh karena itu, sudah sepatutnya pemerintah melakukan penegakan hukum untuk melindungi masyarakat dari segala tindakan hukum yang menyimpang.

Perlindungan yang perlu dipertegas adalah pertentangan antara pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan asas, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut "*droit de suite*".

Asas ini, seperti halnya dalam Hipotik memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan. Hak kebendaan dibedakan dengan hak perorangan. Hak kebendaan adalah hak yang mutlak. Artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tanggungan tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu. Sedangkan hak perorangan adalah relatif. Artinya, hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu saja. Secara pasif dapat dikatakan bahwa seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik dari hak itu.

---

<sup>9</sup>Philipus Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Cetakan 1, Surabaya: Peradaban, 2007, hlm. 3-5.

<sup>10</sup> Ibid.

Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanag atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitor ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.

Adapun bentuk perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundangan adalah upaya untuk membuat aturan yang jelas untuk membatasi dan mengatur masyarakat agar tidak melakukan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli. Permasalahan yang timbul adalah mengenai hak dari si pihak penerima pengalihan kredit (pembeli) yang telah beritikad baik, melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas sesuai dengan kesepakatan. Solusi yang dapat dilakukan oleh pembeli adalah berkonsultasi terlebih dahulu kepada pihak bank tentang adanya peralihan kredit tersebut dengan membawa bukti-bukti pelunasan dan dokumen oper kredit tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena pada umumnya bank hanya mengacu pada Perjanjian Kredit yang telah baku mengenai ketika terjadi peralihan kredit kepada pihak ketiga yaitu umumnya klausul perjanjian kredit tersebut menyatakan bahwa debitor harus memberitahukan kepada kreditor (bank) untuk persetujuan.

Keberadaan pihak penjual yang tidak diketahui mengakibatkan posisi pembeli semakin sulit, namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan si pembeli memperoleh haknya. Demi kepastian hukum, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan ketidakhadiran pihak penjual tersebut kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup keberadaan objek (rumah KPR tersebut). Ketidakhadiran dapat diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kegunaan dari upaya hukum tersebut adalah untuk menegaskan tentang ketidakhadiran si pihak penjual. Hal ini diatur dalam Pasal 470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“Jika terjadi orang tatkala is meninggalkan tempat tinggalnya telah mengangkat seorang kuasa guna mewakili mengurus harta kekayaannya, atau telah mengatur pengurusan harta kekayaan itu, dan apabila sepuluh tahun telah lewat setelah berangkatannya, atau setelah kabar terakhir tentang masih hidupnya, sedangkan dalam waktu sepuluh tahun itu pernah terdapat tanda-tanda tentang masih hidup atau telah meninggalnya, maka si yang demikian tak hadir itu, atas permintaan para yang berkepentingan, boleh dipanggil, dan boleh dinyatakan bahwa orang itu telah meninggal dunia, dengan cara dan menurut ketentuan-ketentuan dalam tiga ayat yang lalu. Tenggang waktu selama sepuluh tahun itu diharuskan, pun sekiranya kuasa yang diangkat atau aturan yang diadakan oleh si yang tak hadir lebih dahulu telah berakhir”.

Putusan ketidakhadiran dari pengadilan tersebut dapat digunakan sebagai dokumen pelengkap untuk diajukan kepada pihak bank. Putusan tersebut diharapkan akan menjadi bahan pertimbangan yang kuat ketika pengajuan pengambilan sertifikat di bank.

Mengingat hubungan hukum antara Bank dan debitur adalah tetap mengikat meskipun secara faktual, obyek hak tanggungan telah dialihkan kepada pihak ketiga. Adapun perikatan antara debitur dengan pihak ketiga adalah dengan pengikatan jual beli yang tetap mengikat meskipun tanpa persetujuan bank. Akta pengikatan jual beli tersebut mengikat kedua belah pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban di antara keduanya. Akan tetapi, proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan dengan menggunakan akta apapun kecuali akta jual beli yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Artinya, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli.

Adapun mengenai benda-benda yang diperjualbelikan adalah harus benda-benda yang berwujud saja. Dengan kata lain segala sesuatu yang dapat dijadikan objek jual beli itu adalah harta benda atau harta kekayaan, atau segala sesuatu yang bernilai kekayaan, termasuk pula misalnya perusahaan dagang, warisan, atau segala benda yang dapat bernilai harta kekayaan. Ketentuan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan. Dengan demikian objek suatu persetujuan dapat dijadikan objek jual beli, jual beli terjadi setelah hak milik itu berpindah sesudah barang yang dibeli itu diserahkan. Sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli, hal ini berarti pemindahan hak atas tanah masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (levering) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat yang berwenang.

Berdasarkan uraian di atas maka terdapat keterkaitan yaitu adanya persetujuan/ kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli dengan membuat Akta Perjanjian, Kuasa Membayar Angsuran dan Mengambil sertifikat serta Kuasa Menjual. Hal ini dilakukan karena sertifikat masih berada dalam obyek jaminan hak tanggungan, selain itu untuk dijadikan bukti bahwa obyek jaminan hak tanggungan telah beralih kepada pihak lain. Akan tetapi, hal ini tidak bisa dijadikan dasar bahwa pemegang hak atas tanah/rumah dalam sertifikat bisa berubah menjadi nama pihak ketiga tersebut.

Kenyataannya banyak sekali terjadi seperti ini terjadi di dalam masyarakat. Sedangkan sertifikat yang merupakan bukti sah pemegang hak atas tanah/ rumah mutlak harus dimiliki oleh semua pemilik tanah/rumah. Dalam hal ini dimungkinkan bahwa pihak debitur atau penjual suatu saat bisa melunasi hutangnya dan mengambil sertifikat tersebut. Apabila hal ini terjadi maka yang menanggung kerugian adalah pihak ketiga sebagai pembeli tanah karena akta yang dibuat tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut telah berpindah tangan.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, bank memang memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila debitur tidak membayar lunas hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dan apabila objek jaminan telah dijual dan dikuasai oleh pihak lain dalam hal ini bank akan terlindungi dengan adanya Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni benda-benda yang menjadi objek hak tanggungan akan selalu terbebani hak tanggungan walaupun di tangan siapapun objek tersebut berada. Akan tetapi, apabila pihak pembeli tanah ingin menyelamatkan tanahnya, pihak pembeli tanah dapat melalukannya dengan cara membayar lunas hutang debitur sehingga hak tanggungan tersebut hapus karena hapusnya utang piutang tersebut (pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan).

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1382 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau, jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang.

Asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab mana berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun tetap jika perlu dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (asas Schuld dan Haftung). Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, di mana adanya kepercayaan dari setiap orang yang memberikan hutang kepada seseorang, yakni percaya debitur akan memenuhi prestasinya dikemudian hari, setiap orang wajib memenuhi janjinya merupakan asas moral yang oleh pembentuk undang-undang dikuatkan sebagai norma hukum.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Dengan pembebanan hak tanggungan maka perlindungan pihak kreditur akan terjamin, terbukti apabila debitur cidera janji, maka kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan tersebut untuk pelunasan utang debitur. bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Preventif artinya perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.

Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun

pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan. Kaitannya pada aktifitas perbankan dalam memberikan kredit dengan debiturnya yang bertujuan untuk membangun rumah untuk dijual kembali, perlindungan hukum dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan. Dalam perjanjian kredit tersebut telah tercantum hak dan kewajiban para pihak harus menjalankan dan menaati isi perjanjian yang telah disepakati. Jelas bahwa bentuk perlindungan hukum yang akan diterima oleh debitur adalah terjamin hak-haknya untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank demikian pula sebaliknya bagi bank selaku kreditur akan terjamin pula untuk mendapatkan hak-haknya kembali atas kredit yang telah diberikan kepada debitur sesuai dengan jangka waktu diperjanjikan.

Kaitannya dengan aktivitas Jual-Beli rumah perlindungan hukum dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian jual-beli, perjanjian ini dapat dibuat dibawah tangan atau secara otentik. Telah tercantum pula hak dan kewajiban para pihak yang harus dijalankan dan ditaati bersama. Pembeli akan terjamin hak-haknya mendapatkan bukti kepemilikan tanah dan rumah yang telah dibelinya, dan penjual akan terjamin pula untuk mendapatkan pembayaran pembelian tanah beserta rumah yang telah dijualnya.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseoran. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa undang-undang telah memberikan perlindungan hukum bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama Berdasarkan uraian di atas, telah ada perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Hal ini dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak melibatkan pihak bank. Sehingga nama pemegang hak tanggungan masih tetap pihak pertama/pihak penjual. Sedangkan pihak pembeli/ pihak ketiga tidak tercantum namanya dalam sertifikat hak tanggungan. Parahnya lagi apabila kredit telah lunas dan pihak penjual tidak mau menyerahkan sertifikatnya maka pihak ketiga/ pihak pembeli tersebut hanya bisa menuntut ke pengadilan berdasarkan Akta perjanjian, kuasa membayar angsuran dan mengambil sertifikat serta akta kuasa menjual. Padahal berdasarkan peraturan, pemegang hak atas tanah adalah nama yang tercantum dalam sertifikat. Akan tetapi, dalam prakteknya akta tersebut telah memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga karena bank mau menerima angsuran maupun memberikan sertifikat tersebut kepada pihak ketiga dikarenakan akta yang dibuat tersebut adalah akta otentik yang mempunyai pembuktian sempurna. Setelah pembayaran angsuran lunas dan sertifikat telah diambil oleh pihak ketiga, seyogyanya disegerakan untuk proses balik nama sertifikat tersebut dengan membuat akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini dilakukan agar apabila ada sengketa pihak ketiga tersebut memiliki bukti yang sangat kuat terkait dengan peralihan hak tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, segala tindakan penjualan atas obyek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur menyebabkan perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan.

#### **E. Kesimpulan**

Setelah melakukan penelitian dan pembahasan mengenai kedudukan dan akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli atas objek hak tanggungan yang masih terikat di bank, maka kesimpulan yang didapatkan sebagai berikut:

- a. Meskipun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal misalnya dijual), Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut sehingga kreditor tetap memiliki hak kebendaan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Tujuan kreditor menyimpan sertipikat Hak Atas Tanah bukan untuk mengambil alih kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut, melainkan untuk mengantisipasi terjadi masalah atau sengketa terhadap jaminan berupa tanah tersebut dalam jangka waktu perjanjian kredit.

Berdasarkan sifat Hak Tanggungan (*Droid De Suite*) tersebut diatas, maka pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap obyek Hak tanggungan Bank adalah tidak berdampak sama sekali kepada eksistensi kekuatan eksekusi dari Bank. Bank tetap dapat melaksanakan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan yang bermasalah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan

Mengenai eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat atas Obyek Hak Tanggungan Bank adalah batal demi hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan mengenai kecacatan prosedural penjualan obyek hak tanggungan. Dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat atas obyek hak tanggungan yang masih terikat di bank, maka terhadap hak atas tanah yang diikatkan dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli sama sekali tidak beralih, sehingga pembuatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli tidak memiliki dampak apapun.

- b. Segala tindakan penjualan atas obyek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur menyebabkan perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa segala janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan Pasal 20 ayat 1, 2, dan 3 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah **batal demi hukum**, sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah pemberi Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2011.

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.

Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Jakarta : RajaGrafindo Perkasa, 1994.

Fariska Manggara, *Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Lex Administratum, Volume 1 Nomor 1, 2013.

Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatis*, Bandung : Remaja Roesdakarya, 2004.

Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta : Erlangga, 2013.

Philipus Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya : Peradaban, 2007

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2011.

### Peraturan perundang-undangan

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek).*

Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

Indonesia, *Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan*, UU No. 21 Tahun 2011, LN No. 111 Tahun 2011, TLN No. 5253.

Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN.42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No.24 Tahun 1997.