

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
TERIKAT JAMINAN BANK
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 704K/PDT/2016)**

Azkia Dwi Ambarwati, Pieter E. Latumeten, Widodo Suryandono

Abstrak

Perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan dapat menciptakan hubungan dalam hukum yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Salah satu dari banyaknya perjanjian adalah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). PPJB biasanya dibuat sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli. PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yaitu perjanjian yang timbul hanya dengan kata sepakat tapi belum menimbulkan peralihan hak. Peralihan hak baru akan terjadi ketika telah dibuatnya perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian kebendaan. PPJB terhadap objek hak atas tanah yang masih terikat jaminan bank masih sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah perjanjian tersebut sah atau tidak dan bagaimana akibat hukumnya apabila perjanjian tersebut dibuat? Penelitian ini menggunakan metode penelitian berbentuk penelitian yuridis-normatif, sedangkan metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode kualitatif dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Hasil dari penulisan tesis ini adalah PPJB yang dibuat terkait dengan objek yang masih terikat jaminan bank adalah sah saja, tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ditulis secara jelas terkait keadaan sebenarnya objek jual beli tersebut dan pengaturannya apabila ternyata objek jual beli yang masih terikat jaminan bank tersebut di eksekusi oleh pihak bank.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Atas Tanah, Jaminan.

1. PENDAHULUAN

Pada hakikatnya manusia hidup di dunia ini sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi satu sama lain. Salah satu interaksi yang dilakukan oleh manusia dalam hubungan keperdataan adalah dengan membuat perjanjian antara para pihak mengenai sesuatu hal. Perjanjian yang dibuat bisa berbentuk macam-macam sesuai dengan kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak. Perjanjian yang mengikat para pihak dapat menciptakan hubungan dalam hukum, yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Kita dapat menggambarkan kewajiban sebagai hubungan hukum yang di dalamnya salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menjalankan (debitur), dan pihak lain memiliki hak untuk membuat dia menjalankannya (kreditur).¹ Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.²

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan kontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dalam hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti hal tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku.³ Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”, dengan demikian asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KHUPerdara mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling mengingatkan diri. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi dari manusia.

Pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang ada menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (*ovreenkomst*). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tiada lain adalah penyesuaian kehendak antara para

¹ Rosa Agustin, et al., *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 119.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hlm. 1.

³ *Ibid.*, hlm. 13.

pihak.⁴ Selain menimbulkan persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing para pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini merupakan pemenuhan suatu prestasi dari satu pihak atau beberapa pihak kepada satu atau beberapa pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

Suatu perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian terdapat 4 macam, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat diatas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian.

Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian kredit dan perjanjian jual beli. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*. Sebagaimana perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti *riil* ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁵ Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Perjanjian kredit mendahului perjanjian utang-piutang (perjanjian pinjam-mengganti), sedangkan perjanjian utang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.⁶ Perjanjian kredit bersifat *konsensuil* sedangkan perjanjian utang piutang bersifat *riil* yang berarti bahwa perjanjian baru ada setelah uang yang dipinjamkan dalam perjanjian kredit secara nyata pada debitur. Pada praktiknya di dalam masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus mengenai seseorang yang melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan atas objek jual beli yang masih terikat jaminan bank. Dalam perjanjian tersebut biasanya pun pihak pembeli mengetahui bahwa sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dijaminan di bank sebagai jaminan utang pihak penjual maka dari itu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Hal-hal mengenai utang piutang tidak lepas dari hal jaminan. Jaminan diperlukan untuk menjamin pembayaran suatu utang. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu:⁷

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak);

⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 23.

⁵ Hermansah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 71.

⁶ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2000), hlm. 30.

⁷ HS Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 23.

2. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Penjaminan pelunasan utang debitur dalam perjanjian kredit, biasanya debitur memberikan jaminan kebendaan yang salah satunya berupa hak atas tanah yang ketentuannya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Di dalam Undang-Undang tersebut, memberikan perlindungan hukum khususnya kepada pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini adalah Bank apabila nantinya debitur wanprestasi atau cidera janji dalam memenuhi kewajibannya. Hak tanggungan timbul apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan atau hipotik.⁸ Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah debitur atau pemilik hak atas tanah atau pemilik tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah tersebut, tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijamin bukan milik debitur. Penerima atau pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Penerima atau pemberi hak tanggungan adalah kreditur (pemberi utang), bisa merupakan orang perorangan atau bank atau badan hukum yang memberikan pinjaman kepada pemberi hak tanggungan atau debitur. Pemberian atau pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁹

⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 151.

⁹ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumi, 1999), hlm. 49.

Perjanjian jual beli ini belum melahirkan bentuk hukum jual beli yang sempurna karena masih digantungkan pada syarat tertentu untuk memenuhi kesempurnaan konsep jual beli pada umumnya, sehingga perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian yang memiliki karakteristik sebagai perikatan yang bersyarat sesuai dengan yang diatur pada Pasal 1253 KUHPerdara yaitu:

Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

Jual beli sendiri menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli termasuk ke dalam perjanjian kebendaan yang merupakan wujud pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli yang bersifat *obligatoir* yang membebaskan kewajiban bagi para pihak yang terikat. Disamping itu, sesuai dengan asas *konsensuil* yang menjadi dasar perjanjian, jual beli itu sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai benda dan harga sebagai unsur *essensial* perjanjian jual beli. Ketika pihak penjual dan pembeli menyatakan setuju tentang benda dan harga, ketika itu pula jual beli terjadi dan mengikat secara sah bagi kedua belah pihak.¹⁰

Selanjutnya mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu. Dalam hal melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya sesuai dengan daerah dimana objek jual beli tersebut berada. Tetapi pada kenyataannya, masih ada saja masyarakat yang awam mengenai hukum dengan melangsungkan jual beli tanah hanya dengan bukti selebar kuitansi biasa saja atau hanya dengan membuat perjanjian jual beli dibawah tangan. Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan nantinya bagi pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang bersangkutan atau ketika melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan pasti tidak menerima untuk melakukan pendaftaran disebabkan oleh karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah. Perjanjian jual beli dibawah tangan tidak menjamin adanya kepastian hukum terhadap tanah/bangunan yang bersangkutan. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 319.

sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.¹¹ Maka dari itu dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan mengikuti prosedur yang telah diatur dalam peraturan undang-undang. Selain itu untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah yang timbul akibat jual beli maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Disamping itu dalam sebuah perjanjian jual beli untuk melepaskan hak atas tanah harus memenuhi asas terang dan tunai. Terang yang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Pada umumnya sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli, biasanya mereka melakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan transaksi maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awal tersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak untuk sama-sama serius dalam hal melakukan transaksi jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan.¹² Dalam hal perjanjian pengikatan jual beli sendiri dapat dibuat dibawah tangan atau dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik. Sedangkan untuk proses pembuatan akta jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu contoh perjanjian yang dibuat berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak. Dalam PPJB para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusialaan.

Selain PPJB sebagai contoh dari asas kebebasan berkontrak, perjanjian utang piutang juga termasuk ke dalam asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian utang piutang terdapat dua pihak yang berkepentingan dimana salah satu pihak menyediakan sejumlah uang atau disebut juga pemberi kredit (kreditur) dan meminjamkan sejumlah uang kepada pihak penerima kredit (debitur) serta pihak debitur berjanji untuk mengembalikan sejumlah uang yang dipinjamnya tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat antara keduanya (antara kreditur dengan debitur). Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perikatan adalah perbuatan hukum antara dua orang, yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang lainnya diwajibkan untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Kedua pihak yang telah mengadakan perjanjian utang piutang memiliki hak dan kewajiban. Pihak kreditur dalam pemberian kredit tersebut mempunyai hak berupa

¹¹ Francisca Romana Dwi H., "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)," *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, (Juli - Desember 2015), hlm. 119.

¹² Dadang Sukandar, <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>, diakses pada tanggal 13 Agustus 2018.

menerima bunga pinjaman, jaminan, dan pelunasan atas pinjaman pokok, sedangkan hak dari debitur adalah menerima uang pinjaman, menerima kembali objek jaminan apabila seluruh utang yang sebelumnya debitur pinjam telah dibayar lunas. Kewajiban dari kreditur adalah memberikan uang pinjaman kepada debitur sesuai dengan perjanjian yang telah diperjanjikan dengan debitur sedangkan kewajiban debitur adalah mengembalikan uang pinjaman beserta bunga jika ada kepada kreditur sesuai dengan perjanjian antara para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan merupakan salah satu perjanjian yang mempunyai potensi untuk adanya konflik. Konflik yang sering terjadi disebabkan oleh para pihak atau salah satu yang tidak memberikan keterangan secara benar (beriktikad buruk) tentang keadaan objek perjanjian, apakah objek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak, selain itu pihak penjual menjual objek tanah tanpa persetujuan dari para pihak yang turut memiliki hak atas tanah yang akan dijual tersebut, atau bisa juga timbul konflik yang disebabkan oleh kesalahan/kelalaian notaris itu sendiri.

Dalam praktik kenotariatan tentunya telah banyak kasus mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu atau para pihak dalam pembuatan perjanjian atau oleh notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik, baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan guna untuk memperoleh keuntungan sendiri. Salah satu contoh adalah dalam hal pembuatan akta perjanjian jual beli hak atas tanah yang objeknya masih menjadi jaminan di bank. Hal tersebut nantinya bisa menimbulkan sengketa bagi beberapa pihak yang telah beriktikad baik dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut karena objek dalam perjanjian pengikatan jual beli masih menjadi jaminan di bank. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/Pdt/2016)”.

2. PEMBAHASAN

Penulis dalam artikel ini akan menguraikan mengenai keabsahan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya masih terikat jaminan bank dan akibat hukum dari dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut dengan menganalisis putusan nomor 704K/Pdt/2016. Permasalahan kasus ini bermula dari gugatan yang diajukan oleh Bridgen TNI Hastuti Sari Sukapti (Selanjutnya disebut HS) yang menggugat Achmad Laili Dimiyati (Selanjutnya disebut AL), Budiman Fredy Sugiarto (Selanjutnya disebut sebagai BF), Notaris/PPAT Lydia Hendrawati (Selanjutnya disebut sebagai LH), dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang menjadi dasar dari gugatan yang diajukan oleh HS tersebut adalah sebagai berikut:

Pada Tahun 2008, HS berkunjung kerumah kakaknya yang bernama Puji Lestari Rukminingtyas (Selanjutnya disebut PL) yang bertempat tinggal di Demak. Hastuti Sari lalu dikenalkan kepada AL oleh kakaknya tersebut. Pada saat perkenalan tersebut, AL masih memiliki sebuah usaha rumah makan bernama Kedai Bamboe yang terletak di Jalan Kyai Jebat Nomor 1, Kabupaten Demak;

Pada bulan Januari 2009, AL berkunjung kerumah HS bersama PL yang berlokasi di Kota Bekasi. Tujuan dari AL berkunjung ke rumah HS adalah untuk meminjam sejumlah uang sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) untuk

keperluan pengembangan usaha rumah makannya yang berada di Demak, lalu HS setuju untuk meminjamkan uangnya kepada AL.

Pada tanggal 30 Januari 2009, HS menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 260.000.000.- (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada AL dengan memberikan tanda terima berupa kuitansi. Selanjutnya pada bulan Maret 2009, AL kembali meminjam sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada HS dan pada tanggal 20 Maret 2009, HS kembali menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada AL disertai dengan tanda terima berupa kuitansi. Sehingga total utang yang dipinjam oleh AL dari HS adalah sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).

Dalam menjalankan usaha rumah makannya yang bernama Kedai Bamboe di Demak, AL mengalami kegagalan usaha sehingga mengakibatkan AL tidak bisa membayar utangnya kepada HS sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang ia pinjam sebelumnya. Maka dari itu, untuk melunasi utangnya tersebut AL menawarkan kepada HS untuk membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro seluas $\pm 497 \text{ m}^2$ yang di atasnya berdiri bangunan berupa rumah makan Kedai Bamboe yang terletak di Jalan Kyai Jebat Nomor 1, RT 01/RW 06, Kelurahan Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Ali Mas'adi
Selatan : Jalan Kyai Singkit
Barat : Tanah Sekolah MI
Timur : Jalan Kyai Jebat

Yang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

HS menyetujui penawaran dari AL yaitu dengan membeli tanah dan bangunan rumah makan Kedai Bamboe yang berdiri di atas objek sengketa tersebut seluas $\pm 350 \text{ m}^2$ dengan harga Rp. 425.000.000.- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah). Pembelian tanah dan bangunan tersebut telah disepakati oleh HS dan AL dengan memotong utang dari AL sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sehingga HS hanya tinggal menambah pembayaran sebesar Rp. 155.000.000.- (seratus lima puluh lima juta rupiah). Namun, AL menyampaikan kepada HS bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro yang menjadi objek sengketa masih dalam jaminan utang di Bank CIMB Niaga, maka atas kesepakatan bersama antara HS dan AL, HS menambah pembayaran sebesar Rp. 105.000.000.- (seratus lima juta rupiah), sedangkan kekurangannya lagi yaitu sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh HS pada saat Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro yang merupakan objek sengketa keluar dari jaminan utang di Bank CIMB Niaga.

Pada tanggal 5 Juli 2009, HS menyerahkan uang sebesar Rp. 105.000.000.- (seratus lima juta rupiah) kepada AL dengan tanda terima berupa kuitansi. Bahwa setelah dilakukan pembayaran tersebut, AL meminta izin kepada HS untuk tetap menempati objek sengketa sampai dengan September 2009.

Pada tanggal 30 September 2009, objek sengketa seluas $\pm 350 \text{ m}^2$ yang berupa tanah dan bangunan rumah makan Kedai Bamboe diserahkan kepada HS dan dibuat Perjanjian Jual Beli Bawah Tangan tertanggal 30-09-2009. Selanjutnya, untuk menguatkan perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut, AL menemui Notaris/PPAT Nurna Ningsih, S.H., M.Kn. (Selanjutnya disebut sebagai NN) di Kabupaten Demak dengan maksud meminta dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut.

Notaris/PPAT NN selanjutnya membuat Perjanjian Jual Beli Nomor 78 pada tanggal 30 September 2009 yang kemudian dibawa oleh AL untuk disampaikan kepada HS untuk ditandatangani bersama. Setelah Perjanjian Jual Beli tersebut ditandatangani oleh AL dan HS, maka objek sengketa telah dikuasai oleh HS yang selanjutnya dititipkan kepada kakaknya, yaitu PL untuk dikelola sebagai rumah makan dengan nama yang sama yaitu Kedai Bamboe.

Dalam penguasaan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, HS telah beritikad baik yaitu dengan membayar PBB, rekening listrik, dan biaya lainnya yang menjadi beban dari Kedai Bamboe tersebut mulai dari tahun 2009 sampai dengan saat ini.

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 78 tersebut, HS hanya membeli objek sengketa seluas $\pm 350 \text{ m}^2$ saja yang berupa tanah dan bangunan rumah makan Kedai Bamboe dari keseluruhan tanah objek sengketa atas nama AL yaitu seluas $\pm 497 \text{ m}^2$. Sisa tanah dari objek sengketa tersebut seluas $\pm 147 \text{ m}^2$ terdiri dari bangunan permanen berupa 2 (dua) toko milik Achmad Laili. Kemudian, sisa luas tanah tersebut dibeli juga oleh HS dengan harga Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah). Pembayaran dilakukan pada tanggal 4 April 2012 dengan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dari HS kepada AL dengan memberikan tanda terima berupa kuitansi dan selanjutnya dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan tertanggal 4 April 2012 serta Surat Pernyataan dari AL yang menyatakan telah menyerahkan bangunan permanen berupa 2 (dua) toko diatas tanah seluas $\pm 147 \text{ m}^2$ yang merupakan bagian dari keseluruhan objek sengketa kepada HS.

Pada bulan Mei 2013, AL memberitahu HS akan segera melunasi utangnya di Bank CIMB Niaga yang menyimpan Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 1035/Bintoro atau objek sengketa sebagai jaminan utang. Namun pada kenyataannya, AL malah memberitahukan kepada HS bahwa objek sengketa tersebut telah dijual kepada BF berdasarkan Akta Jual Beli Tanah tanggal 11 Mei 2013 yang dibuat oleh Notaris/PPAT LH di Kabupaten Demak.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh AL dengan menjual lagi objek sengketa kepada BF yang sebelumnya telah dilakukan Perjanjian Jual Beli terlebih dahulu dengan HS terhadap objek sengketa tersebut telah merugikan dan melanggar hak HS sebagai pihak yang secara hukum berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 78 telah berhak terlebih dahulu untuk memiliki objek sengketa tersebut.

HS sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa tersebut merasa tidak nyaman karena BF terus mengganggu walaupun HS menguasai objek sengketa tersebut. BF sebenarnya telah mengetahui sebelumnya bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh AL kepada HS dan BF pun mengetahui bahwa secara fisik objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh HS yang dititipkan kepada PL, tetapi BF tetap melakukan jual beli terhadap objek sengketa tersebut dan telah menguasai objek sengketa dengan memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro. Hal tersebut tentunya sangat merugikan HS sebagai pembeli yang lebih dulu melakukan perjanjian jual beli terhadap objek sengketa tersebut.

Akta Jual Beli yang dibuat pada tanggal 11 Mei 2013 antara AL dengan BF oleh Notaris/PPAT LH ternyata tidak disertai dengan nomor akta dan pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro masih dalam jaminan utang di Bank CIMB Niaga, karena objek sengketa yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro tersebut baru akan dikeluarkan dan di roya pada tanggal 13 Mei 2013, sedangkan pembuatan Akta Jual

Beli tersebut dilakukan pada tanggal 11 Mei 2013. Sehingga pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum.

HS telah melakukan berbagai upaya guna mendapatkan objek sengketa yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro yang dikuasai oleh BF namun tidak berhasil dan telah menimbulkan kerugian sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil untuk mengurus, menyelesaikan, dan memulihkan hak-hak Hastuti Sari sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- b. Kerugian imateriil berupa tekanan batin dan perasaan tidak nyaman karena Hastuti Sari walaupun menguasai objek sengketa tetapi terus mendapat gangguan dari Budiman Fredy sehingga jika dinilai dengan uang ada kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).

Pada tanggal 27 Januari 2015, HS mengajukan permohonan blokir atas objek sengketa yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro atas nama AL kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak untuk menghindari adanya perbuatan hukum atau peralihan hak dari AL kepada BF atau pihak lain.

Gugatan yang diajukan oleh HS ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum. Gugatan ini berupaya untuk menyelesaikan sengketa penyerahan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro kepada HS dengan dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dari AL kepada HS yang diteruskan dengan balik nama dalam sertipikat tersebut menjadi HS, tetapi tidak berhasil mencapai kata sepakat. Sehingga HS mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Demak.

Berdasarkan kasus putusan yang telah dibahas diatas tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu penulis analisis terkait dengan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat terkait objek yang masih terikat jaminan bank dan akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat tersebut.

2.1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Terikat Jaminan Bank

Dalam Putusan Perkara Nomor 704K/Pdt/2016 disebutkan bahwa pada awalnya AL meminjam sejumlah uang kepada HS sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang selanjutnya AL wanprestasi karena tidak dapat membayar kembali utangnya pada saat yang telah ditentukan sehingga selanjutnya untuk mengembalikan utangnya tersebut, AL berinisiatif untuk membayar utangnya dengan menawarkan kepada HS tanah beserta bangunan yang terdapat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro atas nama AL seluas $\pm 350 \text{ m}^2$ dari total keseluruhan tanah seluas $\pm 497 \text{ m}^2$. HS kemudian menyetujui penawaran dari AL tersebut yang selanjutnya dilakukan pembayarannya dengan cara memotong utang AL sebelumnya yang sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) lalu sisanya dibayarkan sebesar Rp. 105.000.000.- (seratus lima juta rupiah) dengan bukti kuitansi serta sisanya sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan nanti, karena ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro tersebut masih terikat jaminan bank sehingga dengan alasan tersebut dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu yang nantinya akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli diikuti balik nama dengan penyerahan uang sisanya sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro atau selanjutnya disebut objek sengketa telah keluar dari jaminan bank.

Selanjutnya AL melakukan jual beli dibawah tangan kembali atas sisa tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro seluas $\pm 147 \text{ m}^2$ dari luas total tanah keseluruhan $\pm 497 \text{ m}^2$ dengan HS pada tanggal 4 April 2012 dengan pembayaran secara lunas sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) sehingga total pembelian tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro seluas $\pm 497 \text{ m}^2$ atas nama AL adalah sebesar Rp. 625.000.000.- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah).

Maka dari uraian diatas tersebut menimbulkan pertanyaan bahwa apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat terhadap objek yang masih menjadi jaminan di bank itu bisa dilaksanakan atau tidak?

Pada awalnya, AL telah lebih dulu melakukan perjanjian utang piutang dengan meminjam sejumlah uang kepada Bank atau dengan kata lain melakukan perjanjian kredit dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro seluas $\pm 497 \text{ m}^2$ sebagai jaminan dari pelunasan utangnya tersebut. Adapun pengertian perjanjian kredit menurut pendapat para Sarjana Hukum adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Mariam Badrus Badruzaman, perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau prinsipil yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya, sehingga ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung kepada perjanjian pokok. Dalam hal ini arti riil adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang dari bank kepada nasabah atau debitur.¹³
- b. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit adalah sebuah perjanjian antara pihak bank sebagai kreditur, dengan nasabah sebagai debitur, mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.¹⁴
- c. Menurut Sutarno, perjanjian kredit adalah ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan serta mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit.¹⁵

Maka, dengan dijaminkannya sertipikat tanah tersebut maka sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan oleh kreditur dalam hal ini adalah Bank sebagai jaminan dari pelunasan utang debitur. Pengertian Hak Tanggungan sendiri berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Aspek Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2005), hlm. 111.

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 14.

¹⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum*, hlm. 92.

Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah :¹⁶

1. Merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah;
3. Dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan atau tanpa benda di atasnya; dan
4. Memberikan kedudukan didahulukan daripada kreditur lain.

Pemberian atau pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Langkah pertama pembebanan hak tanggungan tersebut adalah:

a. Pembuatan Perjanjian Kredit

Diawali dengan pembuatan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang yang menimbulkan hubungan perikatan antara kreditur dengan debitur. Hal ini sesuai dengan sifatnya hak tanggungan yang berupa *accessoir* yang tidak lepas dari perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit sendiri dapat dibuat melalui 2 (dua) cara yaitu dengan cara akta dibawah tangan atau dengan cara akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam membuat akta tersebut. Di dalam perjanjian kredit ini ada janji untuk memberikan Hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan akan dilakukan dengan akta sendiri yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah dibuatnya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur maka langkah selanjutnya adalah dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta ditandatangani oleh kreditur sebagai penerima hak tanggungan dan debitur sebagai pemberi hak tanggungan yang bentuk dan isinya telah ditetapkan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1996 yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Bentuk akta pemberian hak tanggungan ini adalah berbentuk akta autentik. APHT sendiri mencakup hal-hal seperti nama dan identitas dari pemberi dan pemegang hak tanggungan, domisili para pihak, utang piutang yang dijamin, nilai dari hak tanggungan, uraian secara jelas mengenai objek hak tanggungan, serta janji-janji dari para pihak terkait hak tanggungan.

c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan

Setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selesai, selanjutnya adalah mendaftarkan APHT tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak didaftarkannya ke kantor pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku hak

¹⁶ R. Subekti, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia Cet. VI*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 40.

atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan tersebut serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai bukti bahwa APHT telah didaftarkan, maka keluarlah Sertifikat Hak Tanggungan yang lalu diberikan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Sertifikat tersebut terdiri dari salinan APHT dan salinan buku tanah hak tanggungan yang dijahit menjadi satu.

Hak tanggungan lahir pada saat hari dan tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap dengan surat-surat yang diperlukan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sehingga hak tanggungan tersebut lahir dan mengikat pada saat dilakukan pendaftaran.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Disamping itu dalam Pasal 1320 KUHPdata mengatur mengenai syarat sah terjadinya suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Bila dilihat dari segi syarat sah perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh HS dengan AL telah memenuhi syarat subjektif yaitu keduanya telah sepakat mengikatkan dirinya dan cakap dalam membuat suatu perjanjian. Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang diterapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.¹⁷

Sedangkan dalam syarat objektifnya mengenai suatu hal tertentu merupakan objek dalam perjanjian, yang dalam hal ini objeknya berupa tanah dan bangunan yang merupakan benda tak bergerak. Tetapi dalam hal suatu sebab yang halal, yang dimaksudkan adalah tiada lain daripada isi perjanjian. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ketentuan Pasal 1335 KUHPdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum). Dengan kata lain, batal demi hukum.”

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2002), hlm 17.

Suatu perjanjian dilakukan dengan kausa yang dilarang jika kausanya bertentangan, baik dengan norma-norma dari hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Sebagaimana dinyatakan pula dalam Pasal 1337 KUHPerdara bahwa “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Ketentuan Pasal 1336 KUHPerdara berbicara tentang suatu sebab yang tidak dinyatakan ataupun berbeda dari apa yang dinyatakan, tetapi tetap merupakan sebab yang halal. Dalam kasus demikian, maka perjanjian adalah sah.¹⁸

Terkait dengan hal ini, objek jual beli dalam perjanjian tersebut masih terikat jaminan bank yang mana seharusnya tidak bisa dilakukan jual beli tanpa persetujuan dari pihak Bank dikarenakan dalam jaminan tersebut terdapat kepentingan pihak lain yaitu kreditur konkuren sehingga AL sebagai debitur yang sebelumnya telah memiliki perjanjian kredit dengan Bank tidak bisa seenaknya melakukan jual beli terhadap objek yang masih menjadi jaminan bank kepada pihak lain, tetapi hal perjanjian pengikatan jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro yang dilakukan oleh AL kepada HS sebenarnya sah saja apabila dilakukan karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian *obligatoir* dimana perjanjian itu dianggap telah terjadi cukup dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tetapi dalam perjanjian tersebut belum terjadi penyerahan secara nyata yaitu penyerahan hak milik.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian *obligatoir* karena perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensualisme yang berarti terbentuknya suatu perikatan cukup dengan adanya kata sepakat. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui oleh para pihak dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, belum terjadinya penyerahan secara nyata. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli termasuk ke dalam perjanjian *obligatoir*, karena belum terjadinya penyerahan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah setelah dilakukannya *levering* (penyerahan) secara yuridis. Penyerahan yuridis atau *levering* baru bisa terjadi apabila telah dilakukannya perjanjian jual beli, dimana perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan.

Selanjutnya yang menjadi pertanyaan apakah dalam kasus ini perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh AL dengan HS hak nya telah beralih? Dalam kasus ini, AL dan HS pada awalnya hanya melakukan perjanjian pengikatan jual beli yang didasarkan oleh wanprestasinya AL dalam hal tidak dapat melunasi utangnya kepada HS dan selanjutnya dilakukan perjanjian pengikatan jual beli karena objek dalam jual beli masih menjadi jaminan bank sehingga tidak bisa dilakukan jual beli secara langsung, karena dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah ada prosedur dimana harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk terpenuhinya asas terang dan

¹⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 112-113.

harus ada bukti sertipikat hak milik atas tanah secara nyata untuk dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 97 dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan untuk memenuhi asas tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli secara lunas. Tetapi, apabila suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan pembayaran secara lunas dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut hak nya telah beralih karena telah memenuhi asas tunai yaitu harga yang dibayarkan telah lunas. Tetapi dalam kasus ini, perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan AL dengan HS belum terjadi peralihan hak karena belum adanya pelunasan pembayaran karena HS baru akan melunasi pembayaran dengan sisa sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta) setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro keluar dari jaminan Bank dan belum terjadi penyerahan secara yuridis (*levering*) yang biasanya dilakukan pada tahap pembuatan akta jual beli. Sehingga sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh AL dengan HS sah saja dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Disamping itu, dalam pertimbangan hakim disebutkan bahwa pada Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya adalah *“jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya”*, AL mengakui adanya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya dengan HS begitupun sebaliknya, sehingga perjanjian tersebut mengikat sebagai Undang-Undang bagi keduanya. Disamping itu, HS sebagai pihak pembeli mengetahui bahwa objek yang menjadi jual beli masih terikat jaminan bank dan sepakat untuk tetap membuat perjanjian jual beli dibawah tangan dengan AL, maka dari itu dengan didasari hal tersebut, perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan antara AL dan HS mengikat secara sah. Disamping itu, dalam membuat suatu perjanjian biasanya mengandung asas kekuatan mengikat yaitu asas yang melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakan kembali. Oleh karena itu, *“Kesetiaan pada janji yang diberikan merupakan bagian dari persyaratan yang dituntut akal budi alamiah”*. Janji dari kata-kata yang diucapkan sifatnya mengikat. Perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak dan mereka juga menentukan ruang lingkup serta cara pelaksanaan perjanjian tersebut. Perjanjian yang dibuat secara sah memunculkan akibat hukum dan berlaku bagi para pihak seolah Undang-Undang (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta). Keterikatan suatu perjanjian terkandung di dalam janji yang dilakukan oleh para pihak sendiri. Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.

AL membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan HS terhadap objek yang masih menjadi jaminan di Bank, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus diuraikan mengenai objek jual beli tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro masih dalam jaminan Bank sehingga belum dapat dilakukan jual beli terhadap objek jual beli tersebut karena AL belum melunasi utangnya di Bank dan baru

bisa dilakukan jual beli apabila sertipikat yang masih menjadi jaminan di Bank dan dibebani hak tanggungan tersebut telah di roya dari Bank, karena apabila hal tersebut tidak dicantumkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut AL dapat digugat dengan melanggar Pasal 266 KUHP yaitu mengenai:¹⁹

- (1) Barangsiapa menyuruh masukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Setelah itu harus dicantumkan pula klausula terkait dengan sertipikat yang menjadi objek jual beli tersebut apabila ternyata harus dilakukan eksekusi oleh pihak Bank secara lelang apabila AL sebagai debitur wanprestasi atau cidera janji dalam melunasi utangnya terhadap Bank dan bagaimana bentuk penyelesaiannya dari penjual dalam kasus ini adalah AL terhadap pembeli dalam hal ini adalah HS apabila hal tersebut terjadi.

Disamping itu, apabila AL dan HS ingin melakukan jual beli atas objek hak atas tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang yang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Sehingga setelah memenuhi asas terang dan tunai, hak atas tanah beralih tersebut kepada pihak yang baru maka dapat dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana seperti yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 23 yang mengatur mengenai hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan. Disamping itu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa suatu tanah perlu didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan tujuan untuk:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Ini merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sesuai dengan yang diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

¹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009), Ps. 266.

Terkait dengan kasus diatas dalam hal AL ingin menjual hak atas tanah kepada HS, maka asas terang dan tunai harus terpenuhi. Dalam kasus ini, AL tidak bisa melakukan jual beli karena asas tunai tidak dapat terpenuhi, dikarenakan sertipikat hak milik atas tanah masih menjadi objek jaminan Bank sehingga AL harus melunasi terlebih dahulu utangnya terhadap pihak Bank. Setelah pihak Bank melakukan royas terhadap Sertipikat Hak Milik atas tanah yang dijaminkan AL, maka AL baru bisa melakukan jual beli dengan HS.

Disamping itu, jika AL ingin melakukan jual beli terhadap objek yang masih terikat jaminan Bank, bisa dilakukan apabila AL sebagai debitur telah mendapatkan persetujuan dari Bank sebagai pihak kreditur dan pihak yang memegang jaminan hak tanggungan tersebut. Apabila Bank telah menyetujui terjadinya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dapat dilakukan dan tidak menjadi masalah karena Bank sebagai kreditur dengan kedudukan *previllage* yang harus didahulukan.

Sesuai dengan yang telah dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat memuat janji-janji yang mengikat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat diantara AL sebagai debitur dengan pihak Bank sebagai kreditur memuat janji yang tercantum seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g yaitu “*Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.*” Maka tentunya AL sebagai debitur telah melanggar janji tersebut apabila AL melakukan jual beli terhadap tanah/bangunan yang masih menjadi jaminan Bank, lain halnya apabila AL sebelumnya telah meminta persetujuan tertulis dari pihak Bank sebagai pihak yang memegang hak tanggungan dan pihak Bank menyetujui hal tersebut dalam melakukan perjanjian jual beli atas objek yang masih dalam jaminan bank tersebut.

Selain itu, apabila AL ingin menjual tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro kepada HS yang masih terikat jaminan bank sebenarnya bisa saja tetapi dengan prosedur yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu harus melalui eksekusi. Tetapi hal tersebut baru dapat dilakukan apabila AL sebagai debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap pelunasan utangnya terhadap kreditur atau Bank. Eksekusi hak tanggungan tersebut bisa dilakukan melalui 3 cara yaitu *Parate Executie*, *title executorial*, dan penjualan dibawah tangan.

1. *Parate Executie*

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.²⁰ Melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak istimewa kepada pemegang hak tanggungan yang disebut sebagai *parate executie*. *Parate Executie* menurut R. Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.²¹

2. *Title Executorial*

Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka eksekusi hak tanggungan telah diatur di dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi dalam Bab VIII pada Ketentuan Peralihan khususnya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan diatur di dalam Pasal 26 UUHT, yang menyatakan:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 26 UUHT menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan peraturan eksekusi hypotheek yang ada di dalam Pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 258 *Reglement*

²⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 491.

²¹ Pendapat Subekti dalam Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 4.

tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (R.Bg). Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse* akta *hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal hak tanggungan adalah sertipikat hak tanggungan. Adapun yang dimaksud dari peraturan perundang-undangan yang belum ada adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Title eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertipikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.²² Ketentuan mengenai eksekusi hipotik yang didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 R.Bg juga berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, karena sampai dengan saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang eksekusi hak tanggungan. Cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 R.Bg merupakan eksekusi yang tunduk pada hukum acara perdata.

3. Penjualan Dibawah Tangan

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan yang dijual. Eksekusi objek hak tanggungan yang dilakukan dibawah tangan merupakan cara eksekusi hak tanggungan yang paling mudah karena tidak memerlukan bantuan dari pejabat lelang sebagai perantara lelang dalam melaksanakan eksekusi.

Apabila dalam pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan dengan dipenuhinya syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) dimungkinkan untuk dilakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dengan cara dibawah tangan apabila dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan bagi para pihak.

Biasanya pertimbangan bank atau kreditur sebagai pemegang hak tanggungan lebih menyarankan bahwa agunan atau objek hak tanggungan dijual dibawah tangan daripada di jual di pelelangan umum. Kreditur sendiri berkepentingan agar hasil penjualan dari objek hak tanggungan tersebut cukup untuk melunasi utang debitur. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan debitur biasanya menjadi kendala dalam penjualan dibawah tangan ini. Biasanya agar kelak kreditur tidak mengalami kesulitan setelah memberikan pinjaman kredit, kreditur pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa kreditur dapat menjual sendiri objek hak tanggungan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk menjual sendiri objek hak tanggungan tersebut secara dibawah tangan.

²² Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 254.

Terkait dengan kasus ini, apabila ingin dilakukan penjualan dibawah tangan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli, AL harus meminta kesepakatan dari pihak kreditur atau Bank terlebih dahulu. Apabila kreditur sepakat, maka AL bisa menjual objek hak tanggungan tersebut kepada HS tetapi harus dengan harga yang sesuai dengan kesepakatan antara AL dengan pihak Bank sebagai kreditur sehingga tidak merugikan para pihak.

2.2. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Terikat Jaminan Bank

Akibat hukum apa yang akan timbul terkait dengan Putusan Nomor 704K/Pdt/2016 adalah apabila perjanjian jual beli dibawah tangan yang dilakukan antara AL dengan HS tetap dilaksanakan dengan objek yang masih menjadi jaminan di Bank? Akibat hukum yang dapat terjadi dari perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan objek yang masih terikat jaminan Bank adalah jika AL membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan HS terkait dengan objek hak atas tanah yang masih menjadi jaminan Bank dan di dalam PPJB tersebut tidak dicantumkan secara jelas keadaan dari objek jual beli tersebut yang masih menjadi jaminan Bank, maka AL bisa dikenakan Pasal 266 KUHP karena tidak menuliskan tentang keadaan objek jual beli yang sebenarnya dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Di dalam Pasal 266 KUHP telah dijelaskan mengenai:

- 2.2.1. Barangsiapa menyuruh masukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- 2.2.2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Maka dari itu, dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli harus dituliskan secara jelas mengenai keadaan objek yang sebenarnya bahwa masih dalam jaminan bank dan AL belum melunasi utangnya kepada bank sehingga belum dapat dilakukan perjanjian jual beli dan perjanjian jual beli baru dapat dilaksanakan ketika AL telah melunasi utangnya di Bank dan Bank telah meroya sertipikat yang menjadi jaminan hak tanggungan tersebut. Selain itu, di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga harus dijelaskan bagaimana jika objek jual beli yang masih menjadi jaminan bank di eksekusi dikarenakan AL wanprestasi atau cidera janji terhadap Bank dalam melunasi utangnya. Hal ini agar nantinya tidak ada pihak yang dirugikan karena dengan di eksekusinya objek jual beli tersebut tentunya bisa berdampak kerugian terhadap HS.

Terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh AL dan HS, memang dalam PPJB tersebut tidak ada kaitannya dengan bank tetapi pihak Bank dapat menggugat HS sebagai perbuatan melawan hukum apabila Bank tau bahwa objek dalam PPJB tersebut masih dalam jaminan bank, karena hal tersebut nantinya bisa saja merugikan pihak Bank.

Selanjutnya, apabila AL sebagai debitur yang sebelumnya telah melakukan perjanjian kredit lebih dulu dengan pihak Bank sebagai kreditur dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro mengalami wanprestasi dan cidera janji sehingga tidak bisa melunasi utangnya di bank maka HS sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa meminta ganti rugi kepada pihak Bank. Apabila hal tersebut terjadi, Bank akan melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang telah dibebankan hak tanggungan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro tersebut tanpa harus mendapat persetujuan dari AL guna memenuhi pelunasan utang dari AL. Eksekusi hak tanggungan tersebut dapat dilakukan melalui pelelangan umum ataupun penjualan dibawah tangan sesuai dengan yang telah diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Disamping itu, apabila ternyata AL melakukan pelepasan hak atas tanah terhadap objek yang menjadi hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Bank, maka perjanjian yang mengikat antara AL dengan pihak ketiga tersebut bisa batal demi hukum, karena Bank memiliki kepentingan di dalam objek yang menjadi jaminan hak tanggungan tersebut. Selain itu, perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak memenuhi unsur syarat objektif dari sahnya perjanjian, karena seharusnya objek yang menjadi objek dalam jual beli tidak terikat dengan jaminan apapun demi menjamin norma-norma ketertiban umum yang berlaku dimasyarakat.

3. PENUTUP

Perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan antara HS dengan AL dengan objek yang masih terikat jaminan bank sebenarnya sah saja karena dalam pelaksanaannya PPJB yang dilakukan tersebut belum beralih haknya karena PPJB termasuk ke dalam perjanjian *obligatoir* yaitu dimana suatu perjanjian belum terjadi adanya penyerahan secara nyata dan para pihak yang membuat perjanjian tersebut mengakui adanya PPJB tersebut sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, di dalam PPJB tersebut harus diuraikan mengenai keadaan objek yang sebenarnya, bahwa objek dalam PPJB tersebut masih terikat jaminan bank sehingga belum bisa dilakukan perjanjian jual beli dan baru bisa dilakukan perjanjian jual beli ketika AL telah melunasi utangnya di bank dan objek dalam PPJB tersebut telah di roya oleh pihak bank.

Akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan objek yang masih terikat jaminan bank dan dibebani hak tanggungan di bank adalah pihak ketiga atau pembeli dari objek yang masih menjadi jaminan bank tersebut apabila nantinya pada kenyataannya debitur atau pihak yang menjual dalam kasus ini adalah AL wanprestasi dan cidera janji dalam melunasi utang jaminan kreditnya di bank sehingga objek jual beli dalam PPJB tersebut harus di eksekusi melalui pelelangan umum atau bisa melalui penjualan bawah tangan oleh pihak kreditur atau bank. Dalam hal terjadinya hal tersebut, pihak ketiga atau pembeli dalam kasus ini HS, tidak dapat meminta ganti rugi terhadap bank. Maka dari itu, dalam PPJB yang dilakukan antara AL dengan HS harus memuat klasula mengenai pengaturan bagaimana penyelesaiannya jika penjual yang dalam kasus ini adalah AL, wanprestasi atau cidera janji dalam melunasi utangnya sehingga objek PPJB yang masih menjadi jaminan bank di eksekusi oleh pihak bank sebagai kreditur.

Penulis memberikan saran terkait dengan pembahasan diatas untuk para pihak yang ingin melakukan perjanjian jual beli terhadap objek yang masih menjadi jaminan

kredit di bank dan masih dibebani dengan hak tanggungan sebaiknya meminta surat persetujuan tertulis dari Bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut terutama pihak bank sebagai kreditur dan pihak ketiga sebagai pembeli. Karena apabila transaksi jual beli dilakukan tanpa adanya persetujuan dari bank, maka perjanjian jual beli tersebut bisa batal demi hukum. Jika perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum tentunya akan merugikan pihak ketiga sebagai pembeli karena perjanjian tersebut tidak memiliki akibat hukum apapun terhadap pembeli. Disamping itu apabila debitur wanprestasi terhadap kreditur atau bank dalam melunasi jaminan utangnya, maka objek yang menjadi jaminan tersebut akan di eksekusi melalui lelang oleh kreditur dan pihak ketiga tidak dapat menuntut ganti rugi.

Terkait dengan kasus diatas, dalam hal AL tidak dapat melunasi utangnya terhadap HS, AL tidak seharusnya menawarkan HS untuk membeli tanah dan bangunan yang masih menjadi jaminan di bank tanpa adanya persetujuan dari pihak bank, apabila HS berniat untuk membeli tanah dan bangunan yang masih menjadi jaminan di Bank yang dibebani hak tanggungan tersebut, HS bisa melakukan subrogasi, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga dengan melunasi utang debitur. Disamping itu, apabila AL ingin menjual tanah dan bangunan yang masih dijamin di bank dan masih dibebani hak tanggungan tersebut, seharusnya AL melunasi utangnya terlebih dahulu di bank baru setelah sertipikat tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut di roya, AL bisa dengan bebas melakukan jual beli dengan pihak mana pun.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

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

_____. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Nomor PP 37 Tahun 1998. LN No. 52.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. Nomor PP 24 Tahun 1997. LN No. 59, TLN No. 3696.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42, TLN No. 3632.

_____. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Nomor 27 PMK.06 Tahun 2016. BN No. 270.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009.

B. Buku

Agustin, Rosa. Et Al. *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*. Jakarta: Pustaka Larasan, 2012.

Badruzaman, Mariam Darus. *Aspek Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2005.

Budi, H. Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi, 2000.

- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- Hermansah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.
- Salim, HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- 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.
- _____. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Subekti. *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia Cet. VI*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Yahya, M. Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

C. Jurnal

- Dwi, Prancisca Romana. “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta),” *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, (Juli - Desember 2015). Hlm. 119.

D. Internet

- Sukandar, Dadang. “Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).” <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>. Diakses pada tanggal 13 Agustus 2018.