

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

KIKI ANGGRIYANI, ERLINA, ST NURJANNAH
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email: erlina@uin-alauddin.co.id

Abstrak

Bank sangat berhati-hati dalam kasus penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan karena harus mengacu pada pasal 1320 KUHPdata sebagai syarat sah suatu perjanjian, pihak bank lebih memilih eksekusi jaminan melalui lelang dari pada melakukan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan karena menurut bank hal tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris. Metode penelitian normatif empiris adalah implementasi undang-undang dalam suatu peristiwa di lapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pihak bank sangat berhati-hati dalam kasus penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan, pihak bank lebih memilih eksekusi jaminan melalui lelang dari pada melakukan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan, karena menurut bank hal tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, dapat merrugikan pihak bank, dan sangat rawan terjadi masalah jika hal tersebut benar terjadi.

Kata Kunci : Bank , Hak Tanggungan, Jual Beli.

Abstract

The bank is very careful in the case of selling objects of mortgages under the hand because it must refer to Article 1320 of the Civil Code as a legal condition for an agreement, the bank prefers the execution of collateral through auction rather than selling the object of underwriting because according to the bank it does not have strong legal force. The method used in this research is empirical research. The empirical normative research method is the implementation of laws in an event in the field.

The results of this study indicate that the bank is very careful in the case of selling objects of liability under the hand, the bank prefers the execution of collateral through the auction rather than selling the object of mortgage under the hand, because according to the bank it has no legal force which is strong, can harm the bank, and is very vulnerable to problems if it really happens.

Keywords: Bank, Mortgages Right, Sales.

Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Begitu pula dengan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut maka dari itu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya menjadi satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan. Dengan makin berkembang dan bertambahnya kebutuhan masyarakat tanah telah beralih fungsi bukan hanya sebagai tempat untuk membangun rumah atau pertanian, tanah juga bisa menjadi aset yang sewaktu-waktu dapat dijual atau dijaminkan kepada bank atau instansi terkait sebagai jaminan ketika meminjam uang atau yang lainnya. Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain atau orang lain yang berupa bangunan yang ada di atas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli tanah.

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antarmanusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Menurut Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.¹ Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.²

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lain. Bukan hanya jual beli, dengan bertambahnya kebutuhan dan semakin naiknya nilai investasi tanah masyarakat memiliki cara lain agar tanahnya tidak harus dijual untuk memenuhi kebutuhan tetapi dengan cara menjaminkan tanah tersebut kepada pihak bank atau pihak terkait.

Kegiatan pinjam meminjam yang memerlukan pinjaman dana besar akan melirik perbankan sebagai sebuah solusi untuk mendapatkan pinjaman dalam bentuk kredit. Lembaga perbankan dalam menjalankan peranannya tersebut, bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya, salah satu persyaratan untuk mengambil kredit di bank adalah dengan adanya jaminan yang pada umumnya berbentuk sertifikat tanah dan atau bangunannya. Di dalam hukum jaminan, bentuk jaminan yang menjaminkan sertifikat tanah dan atau bangunannya dikenal dengan istilah hak tanggungan. Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya

¹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 108.

² Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 1978), hlm. 32.

dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang No 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.

Adapun ciri-ciri dari Hak Tanggungan:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).³
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).⁴
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Tidak dapat dibagi-bagi.

Adapun Asas-Asas Hak Tanggungan:⁵

1. Asas publisitas;
2. Asas spesialisitas; dan
3. Asas tidak dapat dibagi-bagi.

Dari rumusan Pasal 1 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului dengan objek hak-hak atas tanah yang diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perbankan merupakan jaminan pelunasan utang debitur agar kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur menjadi aman dalam pengembaliannya dan tidak menjadi kredit macet atau bermasalah. Sebagai suatu badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya resiko dan timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, apabila kredit tersebut menjadi kredit macet atau bermasalah.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu dari kata "*Credere*" yang berarti percaya, artinya pemberi pinjaman (kreditur) percaya bahwa penerima pinjaman (debitur) dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.⁶ Kepercayaan merupakan unsur yang sangat penting dan utama dalam pergaulan hidup manusia terutama dalam hubungan dagang atau transaksi antar seseorang. Kredit adalah "suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga"⁷

Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut bank, kegiatan usaha debitur masih dapat dipertahankan

³ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2002), hlm. 94.

⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm.34

⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2008), hlm. 54-55.

⁶ Harun, H.H.M, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Dalam Pemberian Kredit Perbankan*, (Jakarta: IND-HILL-CO, 1995), hlm.3.

⁷ Badruzaman, M.D, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 1983), hlm.22.

atau bahkan ditingkatkan. Namun apabila kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditur dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik kredit macet dari debitur dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (litigasi) maupun di luar hukum (nonlitigasi). Jika kredit macet tersebut tidak dapat diselamatkan dengan prosedur di atas, maka jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Proses pelaksanaan eksekusi barang jaminan merupakan langkah terakhir sesuatu dengan kesepakatan apabila terdapat klausul di dalam perjanjian yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur sebagai peminjam kredit. Dalam praktiknya, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui proses lelang dan melalui penjualan bawah tangan.

Metode Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris. Metode penelitian normatif empiris adalah implementasi undang-undang dalam suatu peristiwa di lapangan. Aspek dalam penelitian ini adalah peraturan yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan jual beli tanah dan ketentuan hak tanggungan.

Lokasi Penelitian yang dipilih dalam penelitian ini akan dilakukan di kota Makassar. Dengan pengkhususan lokasi pada Bank BRI Syariah yang berada di kota Makassar sebagai penyedia Jasa Penjaminan Kredit dan sebagai bank yang menerapkan sistem syariah pada transaksinya, BPN (badan pertanahan nasional) sebagai satu-satunya badan pemerintah penerbit Akta Hak Tanggungan.

Hasil dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan.

Dalam hukum perjanjian dikenal istilah perjanjian secara di bawah tangan, maksud perjanjian secara di bawah tangan ialah perjanjian yang tidak melibatkan pejabat berwenang. Perjanjian di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat jadi jika saat salah satu pihak mengingkari isi perjanjian, pihak lainnya akan kesulitan untuk membuktikannya. Menurut J. Satrio, Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.⁸ Relevan dengan pendapat Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.⁹ Menurut Marilang, Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Lebih lanjut dikemukakan, kontrak tidak lain adalah perjanjian dalam bentuk tertulis atau sebaliknya perjanjian adalah kontrak dalam bentuk lisan. Dengan demikian istilah kontrak dan perjanjian, khususnya pada judul Bab II Buku III KUHPerdara

⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 5.

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian, cetakan 19*, (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm. 1.

pengertiannya sama sehingga khusus istilah kontrak di sini tidak diartikan sebagai perjanjian yang dibuat untuk jangka waktu tertentu dan dalam bentuk tertulis.¹⁰

Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan pasal di atas tersebut, Jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹¹

Mengenai perjanjian bernama tidak hanya disebutkan dalam KUHPerdara tetapi KUHD juga menyebutkan mengenai perjanjian bernama, seperti perjanjian wesel, perjanjian asuransi, dan lain sebagainya.¹² Jual beli tanah secara di bawah tangan atau jual beli tanah yang biasa kita lakukan hanya terletak pembuktian transaksi, jika jual beli yang biasa kita lakukan memiliki Akta Notaris, jual beli secara di bawah tangan hanya terletak pada Akta Perjanjian yang dibuat dan disetujui kedua pihak tanpa diketahui/tanpa bantuan pejabat berwenang, walaupun begitu syarat sah perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat adalah kesesuaian kehendak antara para pihak. Kedua pihak yang ingin mengadakan perjanjian harus sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan.¹³

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Seorang dianggap cakap menurut hukum apabila telah berusia 21 tahun atau sudah menikah. Artinya, setiap orang yang telah berusia 21 tahun, maka orang tersebut telah dewasa dan sekalipun usianya belum genap 21 tahun tetapi dia telah menikah maka orang tersebut telah cakap melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu: orang yang belum cukup usia 21 tahun dan orang yang berada di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau objek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian objek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang legal atau sah.¹⁴

Suatu perjanjian dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Asas konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdara (kalau dikehendaki: Pasal 1320 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (1)

¹⁰ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Makassar: Alauddin University Press, 2013), hlm. 142.

¹¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1.

¹² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 51.

¹³ B.N. Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Swara, 2009), hlm. 3.

¹⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 55.

KUHPerdato), tampak jelas pula dari perumusan–perumusan berbagai macam perjanjian. Kalau diambil perjanjian yang utama, yaitu jual beli, maka konsensualisme itu menonjol sekali dari perumusannya dalam Pasal 1548 KUHPerdato yang berbunyi: ”Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harga hak miliknya belum dibayar”.

Namun perlu diperhatikan bahwa dengan persetujuan ini si pembeli belumlah menjadi pemilik *eigenaar* karena persetujuan ini hanya bersifat obligator. Untuk menjadi pemilik harus diadakan penyerahan (*lavening*) lebih dulu. Yang mana penyerahan yang mempunyai akibat pemindahan kebendaan. Penyerahan ini mempunyai akibat perpindahan kebendaan. Penyerahan ini tergantung pada jenis bendanya apakah bergerak, tidak bergerak maupun benda tak bertubuh. Hal ini ditegaskan juga dalam ketentuan 1945 KUHPerdato yakni hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, 616 KUHPerdato.¹⁵

Pengikatan hak tanggungan di bank dengan sistem syariah dan bank konvensional juga tidak ada yang membedakan yang membedakan hanya pada saat akad perjanjiannya/akad pembiayaan di lakukan. Sebenarnya dalam dunia perbankan tidak menganjurkan jual beli secara di bawah tangan karena tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat merugikan pihak bank, walau tidak menutup kemungkinan hal itu terjadi. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan pada pasal 20 ayat 2 dijelaskan bahwa jual beli secara bawah tangan pada objek hak tanggungan dapat dilakukan jika dengan demikian itu dapat memperoleh harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan dari hasil wawancara yang dilakukan penulis pada salah satu staf PT. Bank BRI Syariah diketahui bahwa sebenarnya jual beli secara di bawah tangan tetap dilakukan hanya saja penggunaan istilah yang berbeda, pada bank BRI Syariah istilah yang pakai ialah jual secara sukarela akan tetapi maksud dan tujuannya adalah sama. Penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan dapat dilakukan oleh kedua pihak atas persetujuan bersama, maksudnya pemegang hak dapat menjual objek hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan cedera janji atau tidak membayar sampai jatuh tempo walau sebenarnya pihak pemegang hak biasanya lebih memilih untuk melakukan eksekusi jaminan dengan cara dilelang dari pada dijual secara di bawah tangan, begitu pula pemberi hak dapat menjual objek hak tanggungan jika dirasa tidak sanggup lagi membayar kredit dan tidak mau jika tanahnya tersebut dilelang tetapi atas persetujuan dari pemegang hak.

Pihak bank biasanya lebih memilih eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang dari pada penjualan di bawah tangan dikarenakan kekuatannya hukumnya lebih kuat dan jika terjadi sengketa maka pihak pemegang hak memiliki bukti yang kuat sebagai pemegang hak tanggungan, pada undang-undang hak tanggungan pada Pasal 20 ayat 1 (a) dan (b) pihak pemegang hak memiliki dua opsi eksekusi objek jaminan, pertama melalui penjualan di bawah tangan, kedua melalui lelang, dan biasanya pihak bank lebih memilih opsi kedua dikarenakan pihak bank diberikan kuasa secara tidak langsung oleh undang-undang untuk melakukannya yang berarti segala bentuk hal yang akan pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi jaminan melalui lelang dijamin oleh undang-undang atau dengan kata lain jika pemberi hak melakukan

¹⁵ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2001), hlm 32

penuntutan pada pihak pemegang hak dikarenakan melelang objek hak tanggungan maka pemegangan hak tanggungan terlindungi oleh hukum.

Seperti terdapat pada undang-undang hak tanggungan pasal 14 ayat 2 dan 3 “*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”*”. “*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah*”. Hal di atas juga diperkuat dengan pasal yang terdapat pada APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan disahkan oleh pihak notaris/PPAT, “*janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji*”.

Perlindungan Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Pada Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan

Perlindungan pada pemegang hak tanggungan sudah dijelaskan pada saat pengikatan yang tercantum di akta perjanjian yang pada bank dengan sistem syariah dikenal dengan istilah akad pembiayaan, pada saat pengikatan semua hal yang berhubungan dengan perjanjian ini dijelaskan oleh pihak notaris dan pihak bank sebagai saksi dan sebagai penerima hak, setelah menjadi pemegang hak (bank) secara tidak langsung ia terlindungi secara hukum dikarenakan pihak pemegang hak tersebutlah yang memegang sertifikat dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut, pemberi hak hanya akan memegang buku atau sertifikat hak tanggungan setelah hak tanggungan tersebut didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), pada buku atau sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang maksud mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah seperti tercantum pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 14 ayat 1 sampai 5 yang menjelaskan tentang sertifikat hak tanggungan.

Jadi jika pihak pemberi hak melakukan sesuatu hal yang dapat menimbulkan akibat hukum terhadap objek hak tanggungan seperti menjual tanah tersebut secara di bawah tangan (dilihat dari kekuatan hukumnya) maka pihak pemegang hak dapat melakukan upaya hukum. Akan tetapi jika pihak pemberi hak melakukan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan/ jual sukarela dengan persetujuan oleh bank atau pemegang hak maka hal itu dapat dilakukan asal tidak menimbulkan kerugian. Pada saat Akad Pembiayaan juga telah dijelaskan oleh pihak notaris apa saja yang boleh dilakukan pihak nasabah pada objek hak tanggungan, seperti tercantum pada UUHT Pasal 11 ayat 2 (b) sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak. “*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*”.

Hal ini juga tercantum pada Akte Akad Pembiayaan maka dari itu pemegang hak sudah sangat terlindungi atau sudah dilindungi undang-undang ketika perjanjian itu dibuat yang berarti telah disetujui oleh pemberi hak. Setiap bank memiliki aturan baku yang berbeda-beda mengenai isi dari suatu akad atau akta perjanjian tergantung kebutuhan dan jenis perjanjian yang dibuat walaupun sama-sama memegang sistem syariah dan bank yang dengan sistem syariah seperti bank BRI Syariah hal utama yang

harus diperhatikan adalah tidak boleh melanggar syariat islam yang berlaku, setelah itu diserahkan kepada PPAT yang bermitra dengan bank tersebut untuk diperiksa apakah sudah memenuhi syarat sesuai undang-undang dan tidak berat sebelah.

2. Sanksi Terhadap Wanprestasi yang Dilakukan Pemegang Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan

Seperti halnya di atas pada saat akad pembiayaan juga telah dijelaskan semua hal termasuk jika pemegang hak dan pemberi hak melanggar perjanjian. Pada Akte Akad Pembiayaan ada pasal yang menjelaskan jika pemberi hak melanggar perjanjian dan pihak bank dapat melakukan penagihan pembayaran secara tiba-tiba tanpa adanya pemberitahuan atau surat teguran terlebih dahulu jika ternyata terbukti pihak pemberi hak melakukan cedera janji. Banyak hal yang menjadi faktor cedera janji menurut pihak bank antara lain adalah pihak nasabah tidak membayar kredit sesuai tanggal yang diperjanjikan pada akta pembiayaan sampai jatuh tempo atau pihak nasabah pada saat melakukan permohonan kredit ternyata terbukti memalsukan dokumen-dokumen.

Dalam akte pembiayaan pada Pasal 10 ini juga menjelaskan jika pada saat berjalannya waktu nasabah yang namanya tercantum pada akte pembiayaan melakukan sesuatu hal yang berakibat pada tindak pidana dan dijatuhi hukuman penjara maka bank dapat melakukan penagihan secara tiba-tiba atau tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu terhadap kredit yang dilakukan baik itu setengah dari kredit atau seluruhnya. Segala sesuatu yang dapat berakibat pada cedera janji semua hal tersebut tertuang pada akta pembiayaan.

Pihak bank tetap mengupayakan agar kredit dari pihak nasabah akan lunas atau terbayarkan, mengenai upaya hukum bank selalu mengupayakan dengan musyawarah terlebih dahulu, sangat jarang pihak bank melakukan penuntutan terhadap nasabah bermasalah karena dapat kita ketahui sistemnya yang ribet dan eksekusinya yang lama dan memakan biaya yang cukup besar mengakibatkan bank lebih memilih melelang objek jaminan agar kredit terbayarkan dari pada melakukan upaya hukum terhadap nasabah bermasalah. Menurut penulis isi dalam akte perjanjian hanya menitikberatkan kepada nasabah tanpa membahas jika pihak banklah yang melanggar, itu dikarenakan menurut pihak bank mereka tidak mungkin melanggar karena memiliki aturan baku langsung dari perusahaan saat melakukan perjanjian walaupun melanggar berarti itu kesalahan dari individu yang melaksanakan atau oknum-oknum tertentu dan bukan kesalahan dari pihak bank. Timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya.

Bank merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet. Hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Hal tersebut terlihat dari akte pembiayaan pada Pasal 10 tentang cedera janji dari poin pertama sampai poin terakhir hanya membahas jika pihak nasabahlah yang melakukan cedera janji padahal bisa saja cedera janji yang terjadi pada nasabah adalah akibat dari kesalahan bank sendiri. *“Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat akad ini ditandatangani atau diberlakukan pada kemudian hari, nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah”*.

Pada poin ini mengatakan jika perjanjian tersebut telah dilaksanakan dan ternyata ditemukan fakta bahwa pihak nasabah adalah yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat melakukan perjanjian pembiayaan, bukankah hak tersebut adalah kesalahan dari pihak bank yang tidak teliti memeriksa berkas nasabah dan tidak

menjelaskan dengan baik isi dari perjanjiannya yang berakibat pada kesalahan persepsi oleh pihak nasabah. Pada pasal 10 akte pembiayaan membahas jika nasabah yang melakukan perjanjian itu meninggal dunia, jika diketahui bahwa objek hak tanggungan itu tidak memiliki asuransi maka pembiayaan diwariskan kepada pihak keluarga tetapi jika ternyata objek hak tanggungan memiliki asuransi maka kredit itu sepenuhnya akan dibayar oleh pihak asuransi, maka dari itu pihak bank selalu menanyakan atau merekomendasikan agar objek hak tanggungan diasuransikan.

Akibat dari peristiwa cedera janji tersebut pada Pasal 11 Akte Pembiayaan Bank BRI Syariah pihak akan memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak nasabah dan memberikan waktu 30 hari setelah surat pemberitahuan dilayangkan pihak bank, jika dalam 30 hari pihak nasabah tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya atau tidak dapat lagi memulihkan keadaan maka pihak bank akan melakukan eksekusi objek jaminan baik itu penjual secara di bawah tangan ataupun melalui lelang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Walau pada kenyataannya pihak bank akan tetap melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak nasabah bahwa objek jaminan akan dijual, walaupun nasabah tersebut adalah nasabah bermasalah.

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, penulis mengambil kesimpulan:

1. Pelaksanaan jual beli objek hak tanggungan secara di bawah tangan pada Bank BRI Syariah dapat dilakukan tetapi hanya dengan persetujuan bersama dan mengutamakan kedua belah pihak. Perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sah suatu perjanjian.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan pada penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan sudah sangat jelas tercantum pada Akta Perjanjian/Akta Pembiayaan, APHT dan juga pada Sertifikat Hak Tanggungan, pemegang hak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, pemegang hak juga memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pemberi hak jika diketahui telah cedera janji.
3. Sanksi terhadap wanpretasi pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan, hal ini juga telah tercantum pada Akta Pembiayaan/Akta Perjanjian pada Pasal 11, pemegang hak dapat menjual objek hak tanggungan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pemberi hak tanggungan baik itu dijual secara dibawah tangan atau melalui lelang, jika pihak bank yang melakukan cedera janji maka itu adalah kesalahan individu dan bukan pihak bank menurut pihak bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, M.D. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti. 1983.
- Harun H.H.M. *Aspek-Aspek Hukum Perdata Dalam Pemberian Kredit Perbankan*. Jakarta: IND-HILL-CO. 1995.
- Hilman Hadikusuma. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1994.
- I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.
- Imam Sudiyat. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty. 1978.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra

- Aditya Bakti. 1995
- Marilang. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press. 2013.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. 2008.
- Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*. Bandung: Mandar Maju. 1994.
- Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya. 2002.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta:Liberty. 1981.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995.
- _____, *Hukum Perjanjian, Cetakan 19*. Jakarta: Intermasa. 1995.
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita. 2001.