

BAB III

APA BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH MENJADI AGUNAN DI BANK

3.1. Contoh Kasus Jual Beli Tanah Dengan Developer Yang Masih Menjadi Agunan Kredit Bank

Terdapat salah satu calon pembeli tanah dan bangunan yang telah ditawarkan oleh seseorang dengan menjual tanah seluas 600 m² dengan status sertifikat hak milik yang dimiliki oleh salah satu developer. Calon pembeli tersebut tertarik terhadap tanah dan bangunan tersebut yang ditawarkan kepadanya yang nantinya akan di bangun sebuah gudang dengan tujuan sebagai tempat usaha perdagangan.

Kesepakatan telah terjadi terkait pembelian tanah tersebut antara calon pembeli dengan pihak penjual. Pihak penjual akan menyiapkan dokumen-dokumen serta akta-akta yang akan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait objek hak atas tanah dan bangunan yang akan diperjualbelikan. Pihak Penjual membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai awal dari transaksi jual beli tersebut. Pihak penjual menjanjikan kepada Pembeli ketika jual beli tersebut selesai dan dibayar secara lunas, maka dokumen-dokumen dan sertifikat tanah dan bangunan akan diserahkan kepada Pembeli setelah pelunasan dari jual beli.

Akan tetapi ketika jual beli tersebut lunas, dokumen-dokumen serta sertifikat tanah tersebut tidak diserahkan, sehingga Pembeli merasakan dirugikan

atas ulah perbuatan dari Penjual. Pembeli mengetahui bahwa sertifikat tanah tersebut masih diagunkan kepada Penjual ke bank guna mendapatkan kredit modal kerja. Penjual meminta kepada Pembeli untuk melunasi sisa utang kredit yang belum terbayarkan agar sertifikat bisa berada di tangan Pembeli.

3.2.Pemberian Kredit Perbankan Dengan Agunan Hak Atas Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengansur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.⁴⁵

Dalam Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pengertian kredit merupakan pinjaman berupa uang dengan pembayaran pengembalian secara mengansur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Pengertian diatas dapat dikatakan bahwa suatu prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur terhadap kredit yang telah diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata untuk melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga yang telah disepakati sebelumnya antara bank dengan nasabah (debitur).

OP. Simonangkir mengatakan bahwa, kredit salah satu dalam prestasi (misalnya: uang, barang) dengan tujuan nantinya terdapat balasan terhadap

⁴⁵ <https://kbbi.web.id/kredit>, diakses pada tanggal 3 Januari 2020 pada pukul 20.00 wib

prestasi (kontraprestasi) yang akan datang.⁴⁶ Dengan diterimanya kontraprestasi pada masa yang akan datang, maka sangat jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang telah diberikan sekarang, baik yang berbentuk barang, uang ataupun jasa. Pengertian diatas dapat dijelaskan bahwa kredit berupa pembiayaan dapat diukur dengan nilai yakni berupa uang.

Sebagaimana telah diketahui terdapat unsur adanya kredit bank salah satunya merupakan unsur kepercayaan bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai peminjam kredit atau disebut dengan debitur. Kepercayaan itu akan timbul sebab dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank oleh debitur, dengan tujuan untuk peruntikan kredit adanya benda jaminan atau agunan, atau lain-lain.

Menurut Thomas Suyatno, menjelaskan unsur-unsur kredit terbagi dari beberapa unsur antara lain :⁴⁷

1. Kepercayaan,

Merupakan keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

2. Tenggang Waktu

Suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

⁴⁶ Budi Untung, 2009, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi : Yogyakarta, hlm : 1

⁴⁷ Thomas Suyatno (Etc, All), 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia : Jakarta , hlm. 14

Dimana dalam unsur tersebut , terkadang pengertian nilai dari uang. Uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.

3. Degree of Risk

Tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, maka semakin tinggi pula tingkat resikonya. Sebab sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan, unsur tersebut terdapat ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Faktor inilah yang menyebabkan timbul suatu risiko.

4. Prestasi atau Objek Kredit

Pemberian mengenai objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun karena kebutuhan ekonomi modern ini didasarkan kepada faktor uang. Maka transaksi-transaksi kredit menyangkut keuangan yang banyak dijumpai di masyarakat sekitar.

Berdasarkan beberapa pengertian yang telah diuraikan diatas dalam pemberian kredit ditentukan juga mengenai unsur waktu. Unsur waktu ini merupakan jangka waktu dan tenggang waktu tertentu antara pemberian dan pencairan kredit oleh bank dengan pelunasan kredit debitur. Pelunasan kredit tersebut dapat dilakukan melalui angsuran sesuai jangka waktu tertentu dengan kemampuan keuangan dari debitur.

Perjanjian kredit salah satu dari sebuah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, perjanjian jaminan adalah assesor-nya. Berakhirnya perjanjian jaminan tersebut tergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁴⁸

Sementara menurut Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah:⁴⁹

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan”. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”.

Dilihat dari bentuknya, pada umumnya perjanjian kredit perbankan merupakan bentuk pada perjanjian baku (*standart contract*). Berkaitan dengan itu, terdapat di dalam praktiknya adanya suatu bentuk perjanjian yang telah disediakan oleh pihak bank atau lembaga pembiayaan sebagai kreditur sedangkan bagi debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi yang pasif dan hanya menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar.⁵⁰ Apabila debitur tersebut menerima sebuah perjanjian yang telah

⁴⁸ *Ibid*,

⁴⁹ Boedi Harsono, *Loc..Cit*, hlm. 97

⁵⁰ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi ke-2, Jakarta: KENCANA.hlm. 71

ditentukan dan terdapat pula sebuah ketentuan persyaratan apa yang dibuat oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, jika debitur menolak maka debitur tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan sebuah prinsip yang telah ditentukan oleh perbankan mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan dengan suatu prinsip yang sehat. Untuk menanggulangi adanya risiko tersebut, terdapatlah suatu jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.⁵¹

Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan..

Setelah UUHT mulai berlaku, setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/ atau bangunannya kepada kreditur baik perbankan atau bukan bank sebagai jaminan pelunasan kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani

⁵¹ *Ibid*, hlm. 98

Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau yang disebut dengan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut kepada kantor pertanahan setempat. Dalam UUHT dijelaskan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak yang dapat dibebani hanyalah dengan hak primer saja.

Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan hanyalah hak atas tanah yang berstatus :

1. Hak Milik ;
2. Hak Guna Bangunan ;
3. Hak Guna Usaha ;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku, hak atas tanah ini wajib di daftarkan dan dapat dipindahtangankan. Adapun Hak Pakai yang dimaksud disini adalah jenis Hak Pakai yang dimiliki oleh masyarakat umum dan dapat diperjualbelikan. Hak Pakai tersebut yang terdapat pada jangka waktu tidak ditetapkan dan dapat berlaku sepanjang masih diperlukan, serta tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain / pihak lain. Oleh karena itu berdasarkan pengertian diatas, Hak Pakai tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang didirikan di atas tanah dengan suatu hak tertentu (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan) atau di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL).

Untuk membebani kepemilikan tanah dengan Hak Tanggungan, maka pemilik tanah harus membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah itu, baru mendaftarkan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan tempat sertifikat hak atas tanah tersebut di daftarkan. Akta SKMHT tersebut mempunyai jangka waktu tertentu. Jangka waktu berlaku Akta SKMHT hanya selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak akta tersebut di daftarkan. Sedangkan APHT sendiri juga harus di daftarkan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak akta tersebut ditandatangani.

Hal tersebut merupakan sangat penting, karena persoalan jangka waktu pendaftaran dapat menimbulkan sebuah risiko pada kreditor yang bersangkutan. Dengan gugurnya Hak Tanggungan dimaksud, kreditor yang sudah terlanjur memberikan fasilitas kredit sudah tidak punya jaminan lagi untuk pelunasan piutangnya. Kreditor terpaksa harus meminta tanda tangan ulang atas APHT tersebut. Jika salah satu yang berurusan dengan debitur “nakal”, bisa saja pada saat mengetahui APHT tersebut gugur dan tidak dapat di daftarkan, maka debitur tersebut menolak menandatangani ulang APHT dimaksud sehingga bank selaku kreditor tidak punya jaminan untuk dapat di eksekusi.

Jangka waktu berakhirnya SKMHT yang diberikan pemilik tanah atau bangunan tersebut yang memperoleh fasilitas kredit dimaksud adalah selama jangka waktu dengan perjanjian pokok. Apabila pemilik tanah berkeinginan untuk menjual tanah atau bangunan yang disertai dengan jaminan Hak Tanggungan. Kemudian uang hasil penjualan nantinya dibuat untuk pembayaran penulisan sisa kredit kepada bank yang memegang Hak Tanggungan. Konteks penjualan tersebut

mirip dengan penjualan di bawah tangan secara sukarela ketika terjadi proses eksekusi atas jaminan karena macetnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Dalam keadaan yang demikian tersebut, pemilik tanah sebagai debitur dapat menempuh langkah-langkah sebagai berikut :

1. Debitur dapat mengajukan permohonan mengenai keterangan sisa (*outstanding*) kreditnya kepada bank, sekaligus meminta kepastian bahwa dengan dibayarkan sejumlah uang tertentu sesuai dengan sisa utangnya, maka tanah atau bangunan tersebut dapat dilepaskan sebagai jaminan dari bank yang berkenaan. Pihak calon pembeli tentunya juga harus mengkoscek terlebih dahulu bahwa tanah atau bangunan tersebut, tidak disangkutpautkan dengan utang debitur lainnya, dalam istilah hukum tersebut dinamakan dengan paripasu.
2. Setelah ada kepastian tanah atau rumah tersebut dapat ditebus dengan nilai tertentu sesuai kesepakatan maka notaris akan melibatkan pihak bank yang akan melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertifikat hak atas tanah yang berkenaan. Ketika dilakukan sebuah pengecekan, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara Notariil (disahkan melalui Notaris) dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap. Pembayaran pertama hanyalah sejumlah tertentu, sampai dengan rumah atau bangunan tersebut dapat “ditebus” dari bank, sedangkan sisanya akan dibayarkan setelah pengecekan sertifikat tersebut selesai dilakukan. Apabila setelah dicek ternyata sertifikat tersebut bermasalah (diblokir, palsu atau sebab yang lainnya) sehingga

tidak dapat dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dan Balik Nama, maka pengikatan tersebut menjadi batal dan para pihak kembali pada keadaan semula.

3. Setelah semua pajak yang menjadi kewajiban para pihak dipenuhi, transaksi jual beli dapat dilakukan. Jika memungkinkan, jual beli tersebut melibatkan pihak bank dan dilaksanakan di kantor bank yang berkenaan. Dengan demikian, ketika proses jual beli telah dilaksanakan, pihak bank juga menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah, sertifikat asli Hak Tanggungan, serta melibatkan surat bukti lunas dan surat permohonan penghapusan Hak Tanggungan (surat roya). Selanjutnya, pihak Notaris & PPAT melanjutkan dengan pelaksanaan pengecekan, atau roya dan balik nama atas sertifikat yang berkenaan. Sekaligus mendaftarkan jual beli tersebut ke kantor pertahanan setempat.

3.3. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli atau Konsumen Terkait Jual Beli Tanah

Developer merupakan sebuah instansi perorangan atau perusahaan yang membuat perumahan. Menurut Peraturan Pemerintahan Dalam Negeri No. 5

Tahun 1974, pengertian developer terdapat dalam Pasal 5 ayat 1, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berurusan pada bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh penghuninya.

Pengembang (developer) sering kali tidak peduli terhadap objek yang telah terjual kepada konsumen, karna pada saat konsumen melakukan transaksi jual beli, pengembang (developer) sudah mendapatkan uang terlebih dulu atas pembelian hak atas tanah tersebut oleh konsumen. Kedudukan pengembang (developer) dan konsumen memiliki kedudukan yang sama dan seimbang di mata hukum karena hubungan hukum tersebut antara konsumen dengan developer dilandasi dengan Perjanjian Jual Beli, dimana pihak pengembang (developer) sebagai penyedia atau penjual sedangkan konsumen sebagai pembeli.

Manusia sebagai subjek hukum yang berinteraksi sehingga menimbulkan ikatan diantara mereka yang membuatnya. Dari kegiatan tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum yang sangat privat.⁵² Mengingat sifatnya privat ini di Indonesia hanya bisa di jumpai pada peraturan *Burgelijk Wetboek* (BW = Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), maka hubungan hukum antara individu tersebut yang sering dilakukan oleh anggota masyarakat dapat dijumpai dalam Buku III tentang Perikatan, terdapat pada Pasal 1233 *Burgelijk Wetboek yang menerangkan bahwa*, “Perikatan itu dapat lahir pada Undang-Undang dan Perjanjian”.

Pengertian pasal tersebut menjelaskan setiap anggota masyarakat dalam keseharian di lingkungan sosial akan selalu terikat dengan pihak lain, bisa karena sebagai peraturan perundang-undangan tetapi juga karena dasar perjanjian.

Apabila seseorang telah terikat dengan pihak lain dikarenakan oleh undang-undang maka unsur kehendak dari mereka yang terikat padanya tidak

⁵² M.Isnaeni, *Dalam Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen & Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 6-7 September 2006*, hlm 3

mengambil peran.⁵³ Berbeda dengan mereka jika terikat dengan perjanjian, pasti hal ini sadar dan dengan sengaja menghendaki untuk memperoleh manfaat atau keuntungan dari orang yang telah dirugikan.

Dalam perjanjian yang telah dibuat seringkali terjadi di antara pihak-pihak yang telah melakukan kesepakatan tersebut ingkar janji (*wanprestasi*) tidak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dengan demikian maka akan timbul suatu permasalahan hukum. Bahkan jika terjadi permasalahan hukum tidak begitu mudah dan sangat berlarut-larut. Pada akhirnya melalui pengadilan dan putusan hakim sebagai landasan alternatif penyelesaian sengketa.

Seseorang sebagai konsumen mempunyai suatu hubungan hukum berupa perjanjian dengan pihak lain, dan apabila pihak lain itu melanggar perjanjian yang telah disepakati dengan cara tidak beritikad baik sesuai dengan perjanjian dengan menjaminkan sebuah sertifikat tanah ke bank guna mendapatkan kemanfaatan secara pribadi. Secara bersama-sama konsumen selaku pembeli berhak melakukan gugatan perdata kepada penjual (*developer*) berdasarkan dalih melakukan *wanprestasi* (*ingkar janji*). Jika tidak ada perjanjian antara penjual dengan pembeli / konsumen, konsumen tetap saja bisa menuntut penjual (*developer*) yakni dengan menuntut secara perdata dengan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Atas gugatan pihak yang dibohongi, maka hakim dalam putusnya akan membatalkan kontrak atau perjanjian, jika dapat diterima maka tidak akan menutup kontrak atau perjanjian.

⁵³ *Ibid*, hlm.3

Pada prinsipnya jika tanah yang masih menjadi agunan atau masih dalam jaminan bank, tanah tersebut bisa dibeli kembali dengan cara “menebus” sertifikat tersebut kepada bank yang berkenaan. Dalam hal ini Pembeli bisa membayarkan ke bank sejumlah nilai yang diisyaratkan oleh bank untuk dapat dilepaskan sebagai jaminan pelunasan utang oleh Penjual. Permasalahannya disini adalah Pembeli yang telah membayar lunas terhadap harga tanah yang telah disepakati, namun setelah pembayaran tersebut lunas, sertifikat yang di janjikan oleh Penjual tak kunjung diserahkan kepada Pembeli dan bahkan masih dalam agunan kredit di perbankan. Dari uraian tersebut sangatlah melemahkan kedudukan sebagai Pembeli terkait pembayaran objek jual beli tanah. Jika Penjual dalam mendapatkan kredit tersebut dapat dikatakan macet dalam hal pembayaran angsuran maka tidak mungkin agunan atau jaminan tersebut dapat di eksekusi atau lelang terhadap tanah yang dijadikan agunan tersebut.

Ada beberapa cara terkait pembayaran jual beli objek tanah selain dilakukan dengan kwitansi, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pelunasan Sebagian Hutang Penjual dan Membebaskan Sebagian Tanah Yang Dibeli Dari Jaminan Tersebut .

Salah satu cara ini merupakan langkah yang cukup efektif dan sempurna, pembeli dalam hal ini dapat mendapatkan sertifikat seluas dan senilai yang Pembeli bayar kepada penjual. Dengan cara melakukan pelunasan sebagian kewajiban Penjual kepada bank, setelah itu Pembeli meminta agar dilepaskannya sebagian tanah yang sudah dibeli tersebut. Dalam proses pembayaran sebagian kewajiban dari

Penjual kepada bank yakni mendapatkan sebagian dari tanah yang dijaminkan. Akan tetapi sebelum membayar lunas harus dipastikan bahwa tanah tersebut dapat dikeluarkan dari jaminan bank dengan suatu pembayaran tertentu yang telah disepakati.

Sebaiknya sebagai masyarakat sipil harus mencari tahu informasi lebih dalam dengan tujuan mengetahui apakah tanah tersebut yang di perjualbelikan sebageian masih berupa sertifikat induk (dalam satu sertifikat yang utuh) atau sudah mejadi beberapa sertifikat yang terpisah. Proses yang termudah terntunya jika sertifikat tersebut memang sudah pecah dan terdiri dari 2 (dua) sertifikat atau lebih, jika :

1.1.Kondisi Sertifikat Sudah Terpecah dan Dilakukan Pelunasan Sebagian

Dalam hal ini Pembeli harus meminta dapat dilakukannya pelunasan dari sebagian pokok utang, sehingga satu sertifikat dapat dibebaskan dari beban Hak Tanggungan untuk dilakukannya roya partial. Kemudian antara Pembeli dengan Penjual yakni sebagai pemilik sertifikat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dengan membayar pajak tanah tersebut. Dalam opsi ini, Pembeli harus menanyakan kepada bank terkait dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan ada mekanisme pelunasan sebagian atau yang disebut sebagai Roya Partial atau tidak.

1.2.Kondisinya Masih Sertifikat Induk (Belum Pecah)

Jika masih dalam satu sertifikat yang sama, maka untuk dapat dilakukan jual beli harus dilakukan pelunasan seluruhnya, lalu diroya. Setelah itu,

sertifikat harus dipecah, sesuai dengan luasan tanah yang akan dibeli oleh Pembeli. Sertifikat yang sudah dipecah, masih atas nama pemilik lama yakni penjual. Terhadap sertifikat tanah yang sudah dipecah sesuai dengan luasan yang telah dibeli, selain itu dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dengan membayar pajak-pajaknya terlebih dahulu, untuk kemudian dibalik nama ke atas nama Pembeli.

2. Dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Izin Bank

Apabila opsi yang 1 (pertama) tidak mungkin dapat dilakukan, maka Pembeli bisa mengajukan untuk dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan klausula lunas (apabila pembayaran jual beli sudah lunas) atau Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan cara bertahap (melalui kredit dengan angsuran pembayaran) di hadapan Notaris. Sebelum pelaksanaan tanda tangan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), terlebih dahulu harus melampirkan izin dari bank, yang menyatakan bahwa bank tidak keberatan akan dilakukannya proses transaksi pengikatan jual beli, dengan catatan bahwa syarat dalam hal ini penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka pembeli akan melakukan eksekusi terhadap seluruh bidang tanah terkait transaksi jual beli dengan objek tanah.

Perjanjian ini dapat dikatakan sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli, namun belum dapat dilihat dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), dikarenakan sertifikat masih menjadi jaminan pada bank tertentu. Apabila Penjual dalam melaksanakan kredit tersebut macet dan tidak bisa membayar

angsuran kredit maka sebagian tanah yang sudah dibeli dapat dijual kembali melalui lelang.

Menurut Munir Fuady terjadi perbedaan konteks pengertian perbuatan melawan hukum dan dapat diartikan sebagai perbuatan melawan hukum (pidana) dengan perbuatan melawan hukum (perdata) adalah sesuai dengan sifatnya sebagai hukum publik, maka dengan perbuatan pidana terdapat suatu kepentingan yang bersifat umum yang dilanggar, sedangkan dengan perbuatan melawan hukum (perdata) maka yang dilanggar hanya kepentingan secara pribadi.⁵⁴

Dalam melakukan suatu gugatan perbuatan melawan hukum, seseorang akan diberi kesempatan untuk menggugat apabila terpenuhi 3 (tiga) unsur dalam gugatan tersebut yaitu : adanya suatu unsur kesalahan dari pihak lain yakni tergugat, adanya suatu kerugian dan ada hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian tersebut.⁵⁵

Perbuatan yang dinilai melanggar, harus dijelaskan di mana letak pelanggarannya. Misalnya menguasai tanah tanpa izin. Jadi unsur terpenting yang harus dipenuhi dalam perkara perbuatan melawan hukum adanya unsur hak, unsur kerugian, dan unsur perbuatan orang lain baik di dalam bentuk berbuat atau tidak berbuat berdasarkan (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 25 Maret 1976, Nomor 1057 K/Sip/1973 jo tanggal 23 Desember 1987, Nomor 842/K/Pdt/1986, yang menentukan bahwa untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian).

⁵⁴ Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, hlm. 22

⁵⁵ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo : Jakarta, hlm. 59

Bahwa di dalam perkara perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut 2 (dua) hal secara bersamaan, yaitu menuntut penggantian biaya, ganti rugi, bunga, dan keuntungan yang akan di dapat, serta penghentian perbuatan yang dianggap melawan hukum selama proses persidangan berlangsung dengan cara mengajukan tuntutan provisional.⁵⁶

Menurut ketentuan Pasal 102 Rv dengan pengertian, bahwa gugatan atas dasar wanprestasi tidak dapat dicampur atau digabung dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum. Walaupun secara teori, terjadi *wanprestasi* pada hakikatnya juga merupakan bagian dari suatu perbuatan melawan hukum. Apabila dicampur atau digabung, gugatan tersebut menjadi *obscur liber* atau gugatan kabur, dan pada gilirannya oleh hakim dapat diputuskan gugatan tersebut tidak dapat diterima sesuai dengan (Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 879 K/ Pdt / 1999, tanggal 29 Januari 2001).

Selain dapat dilakukannya suatu perbuatan hukum yakni dengan adanya gugatan perdata yang nantinya di selesaikan melalui pengadilan negeri dan dapat juga dapat ditempuh melalui penjualan lelang. Eksekusi mengenai jaminan pada Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni penjualan di bawah tangan dan melalui proses lelang. Proses tersebut akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Penjualan di Bawah Tangan

Yang dimaksud dengan di bawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang lain atau pihak lain

⁵⁶ Sophar Maru Hutagalung, 2012, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika : Jakarta, hlm 115

yang berminat, tetapi juga dibantu sama pemilik tanah dan bangunan dimaksud. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini harus di dahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan berada. Biasanya pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini dapat dilakukan ketika pemilik tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan masih kooperatif mempunyai itikad baik dan bisa bersedia hadir guna untuk menandatangani akta-akta atau dokumen yang berkaitan dengan penjualan tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

2. Penjualan Jaminan melalui Proses Lelang

Dalam penjualan melalui proses lelang dilakukan dua cara, yaitu:

2.1.Lelang Terbuka

Lelang yang dilaksanakan dengan cara : penawaran langsung oleh peserta lelang dengan cara sistem harga naik-naik, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standart harga terbatas dan pemenangnya adalah penawar harga tertinggi. Biasanya yang umum diketahui oleh masyarakat awam adalah lelang yang dilakukan dengan cara ini.

2.2.Lelang Tertutup

Lelang tertutup dilaksanakan dengan cara penawaran para peserta lelang dimasukkan ke dalam amplop tertutup dan diserahkan kepada juru lelang pada saat lelang berlangsung. Setelah semua

penawaran disetorkan, juru lelang akan membuka amplop tersebut satu persatu di hadapan para peserta lelang dan langsung membacakannya. Pemenangnya adalah penawar dengan harga tertinggi.

Adapun untuk proses lelang itu sendiri, pelaksanaannya dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara antara lain :

1. Proses Lelang Secara Langsung Melalui Balai Lelang

Proses lelang ini berlangsung hanya dapat dilaksanakan jika tidak ada kemungkinan bantahan dari pemilik aset (bisa rumah atau barang lainnya) dan barang yang akan dilelang tersebut sudah dikuasai oleh pemohon lelang. Dengan kata lain, kondisi demikian termasuk ke dalam kategori lelang secara sukarela. Untuk proses lelang tersebut, pemohon lelang dapat mengajukan permohonan lelang kepada balai lelang swasta atau pemerintah. Namun jika melalui balai lelang swasta, harus mendapatkan bantuan dari kantor Lelang Negara selaku pelaksana. Jadi balai lelang swasta tersebut hanya membantu untuk menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Pada permohonan harus melampirkan :

- 1.1. Surat permohonan lelang;
- 1.2. Surat-surat somasi yang dilaksanakan secara pribadi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut ;
- 1.3. Akta Pengakuan Utang dan/atau Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan. Bentuknya berupa Akta Pemberian Hak

Tanggung dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Apabila tidak ada SHT, lelang tidak boleh dilakukan dan harus melalui gugatan keperdataan terlebih dahulu ;

1.4. Data jaminan atau barang yang akan dilelang. Misalnya, salinan berkas sertifikat PBB selama lima tahun terakhir beserta IMB ;

1.5. Data pemilik jaminan atau barang yang akan dilelang. Misalnya salinan berkas KTP, Kartu Keluarga dan Akta Nikah;

1.6. Surat pernyataan dari pemohon lelang (kreditur) yang menyatakan bahwa kreditur melepaskan pihak kantor lelang atau balai lelang dari segala tuntutan yang mungkin timbul di kemudian hari ;

Setelah seluruh data tersebut lengkap, akan dimintakan jadwal lelang dan pengumuman lelang di surat kabar selama 2x (dua kali) dalam jangka waktu masing-masing 15 (lima belas) hari terhitung dari tanggal pengumuman pertama hingga hari pelaksanaan lelang. Setelah proses pengumuman dilaksanakan, lelang dapat dilanjutkan. Pemenang lelang akan mendapat sebuah Risalah Lelang setelah membayar harga jaminan atau barang yang dilelang serta pembayaran atas pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Proses Lelang Melalui Penetapan Pengadilan

Proses lelang melalui pengadilan dilakukan apabila jaminan atau barang yang akan dilelang dalam kondisi :

- 2.1. Masih dikuasai oleh pemilik jaminan atau pemilik barang (belum dikosongkan) ;
- 2.2. Adanya indikasi perlawanan dari pemilik jaminan atau pemilik barang.

Selain itu proses lelang melalui pengadilan dapat dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut :

1. Kreditor selaku pemohon lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah kedudukan kreditor atau di tempat yang sudah ditentukan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit atau Akta Pengakuan Hutang. Jika permohonan lelang disetujui, keluarlah Penetapan Lelang ;
2. Setelah keluar Penetapan Lelang, dilanjutkan dengan permohonan Sita Jaminan untuk benda jaminan yang akan dilelang tersebut. Jika penetapan Sita Jaminan sudah keluar, maka akan dilanjutkan dengan penyitaan objek lelang lalu pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional. Setelah itu Pengadilan Negeri mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ;
3. Setelah SKPT tersebut keluar, Pengadilan Negeri mengajukan permohonan agar transaksi (taksiran harga) dapat dilaksanakan. Proses transaksi ini dilakukan oleh pihak kelurahan dan pihak Dinas Pekerjaan Umum (PU) sehingga dapat ditetapkannya nilai atau harga wajar atas jaminan atau barang yang akan di lelang.

Setelah harga lelang tersebut di dapat maka Ketua Pengadilan Negeri akan menetapkan limit harga terendah atas jaminan atau barang yang akan di lelang tersebut ;

4. Saat harga limit telah ditetapkan, Pengadilan Negeri mengajukan permohonan untuk penjadwalan lelang pada Kantor Lelang Negara ;

5. Setelah mendapatkan jadwal lelang, barulah dilaksanakan pengumuman untuk pelaksanaan lelang melalui iklan di surat kabar nasional selama 2 (dua) kali dengan jarak masing-masing 15 (lima belas) hari pelaksanaan lelang.

6. Proses Lelang

Dalam pelaksanaan pembelian secara lelang, calon pembeli harus menaruh deposit sejumlah uang yang disyaratkan minimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Kemudian pembeli melakukan penawaran. Calon pembeli yang melakukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang lelang serta berhak memiliki tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan harga yang sudah ditentukan. Setelah jaminan baik benda ataupun barang dibayar dengan harga yang ditetapkan diikuti dengan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka pembeli tersebut akan memperoleh Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Akta Risalah Lelang tersebut

mempunyai fungsi dengan Akta Jual Beli yang biasanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Setelah proses pemenang lelang atas objek lelang, maka pemenang lelang atau pembeli tersebut dapat mengajukan permohonan pengosongan baik rumah ataupun bangunan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Lalu dilanjutkan dengan proses pengosongan atas jaminan atau barang yang dimaksud sesuai dengan perintah dari Pengadilan Negeri.

Ada tiga hal yang menyangkut dengan cacat kehendak, di antaranya adalah: kesesatan/kekhilafan atau *dwaling*; paksaan atau dwang penipuan atau bedrog dan perkembangan baru yaitu, penyalahgunaan keadaan. Berkenaan dengan perbuatan penipuan dalam hukum perdata menurut Subekti berpendapat yaitu, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.⁵⁷ Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.

Klausula Baku atau *Standardized Clause*, adalah dimana setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula Baku tersebut, biasanya merupakan isi atau ketentuan perjanjian tertulis berupa formulir

⁵⁷ Subekti, *Loc.Cit*, hlm. 24

yang isi, bentuk serta cara penyelesaiannya dibakukan secara sepihak oleh pelaku usaha dan lazimnya tidak diberikan pilihan kepada konsumen.⁵⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Pengertian tersebut dapat dijelaskan sebagai ditentukan batasan secara jelas limitatif tentang konsumen, yaitu merupakan orang, memakai atau menggunakan suatu barang dan/jasa, untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain atau makhluk lain, dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Pengertian konsumen di atas kurang tepat dan adanya kerancuan, sebab ada perbedaan yang mendasar yaitu pada kata pemakai yang tidak sesuai atau tidak berhubungan dengan kalimat untuk kepentingan pihak lain, serta rumusannya hanya terpaku pada orang atau makhluk lain, padahal dalam kenyataan tidak hanya orang saja yang disebut konsumen, tetapi masih ada yang lain, yakni badan usaha.⁵⁹

Secara umum konsumen dapat diartikan sebagai setiap orang yang menggunakan atau memakai suatu barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat. Akan menjadi penekanan dalam pengertian konsumen adalah kegiatan atau aktifitas yang memakai atau menggunakan suatu produk barang

⁵⁸ Mirza Sulaiman, 2007, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, Cetakan Ke II, Jakarta, hlm. 5

⁵⁹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, 2005, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.4.

dan/atau jasa, sedangkan bagaimana mestinya. Menurut Yusuf Shofie, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengelompokan norma-norma perlindungan konsumen ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu: perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha; dan ketentuan tentang pencantuman klausula baku.⁶⁰

Menurut Setiawan, dapat dikatakan bahwa perlindungan konsumen mempunyai 2 (dua) aspek yang bermuara pada praktik perdagangan yang tidak jujur (*unfair trade practice*) dan masalah keterikatan pada syarat-syarat umum dalam suatu perjanjian. Dalam pandangan ini secara tegas dinyatakan bahwa upaya untuk melakukan perlindungan terhadap konsumen disebabkan adanya tindakan-tindakan atau perbuatan para pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan aktifitas bisnisnya yang tidak jujur sehingga dapat merugikan konsumen.

Selain itu di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen terdapat juga mengenai hak dan kewajiban baik selaku pelaku usaha (developer) dan pembeli (perorangan) agar dari hak dan kewajiban ini timbul adanya hubungan timbal balik dan dapat memenuhi suatu prestasi sehingga tidak ada yang dirugikan antara para pihak.

Tanggung jawab sebagai pelaku usaha atas suatu kerugian konsumen tercantum dalam Undang- Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus pada Bab VI , mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Pasal tersebut memperhatikan substansi dari Pasal 19 ayat (1) tentang

⁶⁰ Yusuf Shofie. 2003, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. PT Citra Aditya, Bandung, , hlm.26.

Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab dari Pelaku Usaha meliputi :

1. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerusakan ;
2. Tanggung Jawab ganti kerugian atas pencemaran ;
3. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen ;

Berdasarkan pengertian dari keterangan diatas, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan dasar dari pertanggungjawaban pelaku usaha. Dalam hal ini berarti tanggung jawab dari pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.⁶¹

Dalam hukum Perlindungan Konsumen juga dikenal dengan Prinsip Tanggungjawab pelaku usaha. Bentuk-bentuk tanggung jawab usaha dalam UUPK antara lain⁶²:

1. Product liability

Yaitu tanggung jawab perdata terhadap produk secara langsung dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat menggunakan produk yang dihasilkan. Pertanggung jawaban produk tersebut didasarkan pada perbuatan melawan hukum (tortius liability). Unsur-unsur dalam tortius liability antara lain adalah unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kasualitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Dimana objek yang

⁶¹ Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, *Op. Cit*, hlm. 127

⁶² Firman Turmantara E, Kuliah Umum Tentang Perlindungan Konsumen, Beliau sebagai Dosen Pembimbing Penulis dan sebagai Koordinator Komisi IV di Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN), Bandung, 17 September 2016, Pukul 18.30 s/d 22.00 WIB

diperjualbelikan berupa barang dan metode yang digunakan bisa menggunakan matarantai atau pun konsumen dengan pelaku usaha

2. Professional liability

Yaitu tanggung jawab pelaku usaha sebagai pemberi jasa atas kerugian yang dialami konsumen sebagai akibat memanfaatkan atau menggunakan jasa yang diberikan. Dimana objek yang diperjualbelikan yaitu berupa jasa dan metode yang digunakan biasanya langsung antara konsumen dengan pelaku usaha.

3. Contractual liability

Yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkan. Dimana hubungan/perjanjian tersebut dilakukan antara konsumen dengan pelaku usaha

4. Criminal liability

Yaitu pertanggungjawaban pidana dari pelaku usaha sebagai hubungan antara pelaku usaha dengan Negara. merujuk UUPK Pasal 19 ayat (1), jika suatu produk merugikan konsumen, maka produsen bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita konsumen.

5. Strict Liability

Yaitu pertanggung jawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan kepada kesalahan, tetapi prinsip ini mewajibkan pelaku usaha langsung (Mutlak) bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu. Dimana Objek yang diperjualbelikan berupa barang dan metode yang digunakan yaitu matarantai perdagangan tetapi tidak berlaku untuk perdagangan secara