

Keabsahan Jual Beli atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Bank yang dilakukan Tanpa melalui Mekanisme Lelang

Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email : anjelkanter25@gmail.com

Abstract: *The Sale and Purchase of the mortgage lending object is intended to pay off the loan from the debtor. Based on the background, then as for the formulation of the problem of writing is a. How does the validity of the sale and purchase of the object of guarantee of mortgage rights by the bank conducted without through the auction mechanism? b. What are the legal consequences for the sale and purchase of the mortgage guarantee object by the bank which is conducted without the auction mechanism? The research method used is normative juridical research with approach approaches statute approach, conceptual approach, case approach (Case Approach). The result of this research is the Sale and Purchase of the object of mortgage guarantee which is done under the hand and without the debtor's consent is a unlawful act where the sale and purchase of the mortgage security object is contrary to the provisions set forth in Article 6 and Article 20 of Law no. 4 Year 1996 Concerning the Rights of Consumers therefore the sale and purchase of a guarantee maternity guarantee is null and void or it is deemed that there has never been any sale. Furthermore, the Sale and Purchase of the underwriting object under the hand is contrary to Article 20 paragraph 1 (one), paragraph 2 (two), and paragraph 3 (three) of Law no. 4 of 1996 Concerning the Deposit Rights shall have legal consequences for the Creditor as the seller and PPAT as the Officer making the Sale and Purchase Certificate as well as for the Buyer who has good trade*

Keywords: Validity of Sale and Purchase, Guarantee of Mortgage, Auction.

Abstrak: Penjualan dan Pembelian objek pinjaman hipotek dimaksudkan untuk melunasi pinjaman dari debitur. Rumusan Masalah a. Bagaimana keabsahan penjualan dan pembelian objek jaminan hak hipotek oleh bank dilakukan tanpa melalui mekanisme lelang? b. Apa konsekuensi hukum untuk penjualan dan pembelian objek jaminan hipotek oleh bank yang dilakukan tanpa mekanisme lelang? Metode penelitian adalah yuridis normatif dengan pendekatan pendekatan peraturan perundangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini adalah Penjualan dan Pembelian objek jaminan hipotek yang dilakukan di bawah tangan dan tanpa persetujuan debitur adalah tindakan yang melanggar hukum di mana penjualan dan pembelian objek keamanan hipotek bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Konsumen, oleh karena itu jual beli tidak berlaku dan batal atau dianggap tidak pernah ada penjualan. Selanjutnya, Penjualan dan Pembelian objek di bawah tangan bertentangan dengan Pasal 20 ayat 1 (satu), ayat 2 (dua), dan ayat 3 (tiga) UU No. 4 Thn. 1996 Tentang Hak Setor memiliki konsekuensi hukum bagi Kreditor sebagai penjual dan PPAT sebagai Pejabat yang membuat Sertifikat Penjualan dan Pembelian serta untuk Pembeli yang memiliki perdagangan yang baik

Kata kunci: Validitas Penjualan dan Pembelian, Jaminan Hipotek, Lelang.

Pendahuluan

Bentuk jaminan yang banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai. Karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam perjanjian kredit untuk jaminan atau agunan yang berupa tanah maka akan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu secara langsung dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Bank dengan pemilik tanah (pemberi Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya di singkat (PPAT) atau secara tidak langsung yang dilakukan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari pemberi Hak Tanggungan kepada Bank yang dapat dibuat di hadapan PPAT atau di

hadapan notaris. Selanjutnya apabila proses pendaftaran tanah tersebut telah selesai dan sertifikat atas tanah tersebut telah keluar, Bank baru melaksanakan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya dilakukan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut.

Sedangkan dalam hal mengatasi masalah nasabah bank atau yang disebut dengan debitur yang melakukan wanprestasi atau cidera janji, bank sering kali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Jika ditempuh dengan cara gugatan melalui pengadilan, maka memerlukan waktu yang lama dan biaya yang cukup banyak, meskipun dalam proses beracara di pengadilan menganut asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui Parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan.

Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, *Parate Eksekusi* adalah:

“Eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris atau Keputusan Hakim) melalui parate eksekusi (eksekusi langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji

untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta notaris”.

Dari pengertian mengenai *Parate eksekusi* di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak hanya keputusan hakim yang dapat dieksekusi, tetapi terdapat ketentuan yang memberikan hak kepada kreditor untuk melaksanakan sendiri eksekusi tanpa perantara pengadilan yang disebut dengan *Parate eksekusi*. Hal ini berarti jika nasabah bank melakukan perbuatan wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan penjualan barang milik Debitur yang dijadikan barang jaminan atau agunan dengan perantara kantor pelayanan piutang dan lelang negara, penjualan ini dapat dilakukan tanpa media Pengadilan Negeri.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan. Karena hak pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan hak yang diberikan oleh Undang-undang (hak tersebut dimiliki demi hukum), maka kepala kantor lelang negara harus menghormati dan mematuhi .

Parate eksekusi selain diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, juga diatur secara jelas dalam Pasal 6 UUHT, Mengatur:

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

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT yang mengatur:

“Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan”.

Sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi:

1. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
3. Sertifikat 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.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat apabila debitur telah melakukan cidera janji. Pada prinsipnya penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*). Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Dengan cara seperti ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk penjualan dari objek hak tanggungan yang menjadi agunan, hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Ketentuan dan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur, bahwa Apabila debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa fiat eksekusi dari pengadilan.

Penjualan objek jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang

dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan di derita pihak bank nantinya.

Namun pada praktik, dalam hal debitur *wanprestasi* (cidera janji), bank melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dengan menjualnya secara sepihak atau secara di bawah tangan tanpa persetujuan dari debitur (pemberi hak tanggungan) yang bertentangan dengan Pasal 20 UUHT. Pratik jual beli atas objek jaminan hak tanggungan ini terjadi sebagaimana apa yang dilakukan oleh pt. bank bukopin tbk cabang manado melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan tanpa melalui pelelangan umum dengan menentukan sendiri nilai jual objek jaminan hak tanggungan tanpa diketahui atau disetujui oleh tuan teddy manueke selaku debitur.

Berdasarkan diuraikan pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan rumusan permasalahan sebagai berikut: a. Bagaimana Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang? b. Apa Akibat

Hukum Terhadap Kreditur, PPAT Dan Pembeli Beritikat Baik Atas Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang?

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan menggunakan analisa kualitatif.

Hasil dan Pembahasan

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

1. *Kajian Atas Keabsahan Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam System Hukum Yang Berlaaku Di Indonesia.*

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

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

Sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga. Dan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

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

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

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

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

Berdasarkan uraian penulis diatas, maka dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli atas objek yang diperjual belikan tersebut, maka hak milik atas objek tersebut beralih kepada pembeli dan sejak saat itu pembeli menjadi pemilik yang baru dan sah atas objek yang diperjualbelikan.

Dalam kaitannya dengan jual beli atas objek hak tanggungan, sebagaimana menjadi kajian dalam penulisan penulis dimana penjualan objek jaminan hak tanggungan oleh bank secara umum dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak lain sebagai pembeli

dimana kreditur dalam kedudukannya sebagai penerima hak tanggungan jika debitur cidera janji dapat melakukan tindakan untuk menjual objek jaminan hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui proses pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan.

2. *Jual Beli Secara Lelang.*

Lelang Merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi sehingga pada akhirnya penawar dengan harga yang paling tinggi mendapatkan barang yang dilelangkan.

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

tetapi jika tidak ada pembeli, penjual dapat menurunkan harganya sampai terjadi kesepakatan.

Lelang adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang di tengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual. Lelang atau penjualan di muka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya, yaitu, adil, cepat, aman mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum. Di dalam proses pelelangan penjualan yang dilakukan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar, selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kantor lelang tempat barang yang akan dilelang.

Tujuan diadakannya pengumuman lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau keberatan melalui

pengadilan, dan juga sebagai syarat hukum sahnya suatu persyaratan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

a. Lelang Eksekusi

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

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi ini dibagi menjadi:

1) Lelang Non Eksekusi Wajib

Adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara/daerah sebagaimana di maksud dalam Undang-undang

Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau Barang Milik Badan Usaha Negara/Daerah (BMUN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang.

2) Lelang Non Eksekusi Sukarela

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

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

akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

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

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

3. Jual Beli Secara Di Bawah Tangan.

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

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

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

Syarat tersebut merupakan syarat yang harus terpenuhi secara keseluruhan dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan batal demi hukum atau penjualan tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

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

UUHT telah memberikan kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan

yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

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

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda-tangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan, masih dilakukan dalam prakteknya. Terkadang di buat secara terpisah dari akta pengakuan hutang atau perjanjian kreditnya. Tindakan hukum (pemberian

kuasa) semacam ini bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (van openbare orde)”, karena penjualan benda jaminan apabila dilakukan tanpa secara sukarela haruslah dilaksanakan dimuka umum secara lelang, sehingga pemberian kuasa semacam ini adalah batal demi hukum.

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

Dalam hal keabsahan penjualan objek jaminan hak tanggungan di bawah

tangan oleh bank, didasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi hak tanggungan. Menurut Remy Sjahdeni, jual beli itu sah, tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga jauh di bawah harga wajar, pemberi hak tanggungan itu sendiri dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri di ajukan terhadap pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, dalih yang diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik.

Batalnya jual beli objek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan tanpa persetujuan oleh debitur harus dilakukan melalui putusan pengadilan, debitur dalam gugatan pada lembaga peradilan mendalilkan bawah jual beli atas objek jaminan hak tanggungan telah bertentangan dengan Pasal 20 ayat (2) UUHT yang mewajibkan penjualan di bawah tangan atas objek jaminan dengan persepakatan atau persetujuan dari debitur, dengan putusan pengadilan maka jual beli atas objek jaminan hak tanggungan oleh bank dapat dinyatakan batal demi hukum dan memiliki kekuatan hukum tetap.

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

Akibat Hukum Terhadap Kreditur, PPAT Dan Pembeli Beritikat Baik Atas Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang.

1.Kajian Atas Akibat Hukum Terhadap Kreditur, PPAT Dan Pembeli Beritikat Baik Atas Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang

Dilakukan Tanpa Melaalui Mekanisme Lelang.

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

Dalam kajian penulis berdasarkan uraian Pasal 20 UUHT, bahwa setiap perbuatan dalam eksekusi jaminan serta jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yaitu setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 20 ayat 1 (satu), ayat 2 (dua), dan ayat 3 (tiga) UUHT batal demi hukum. Hal ini adalah

sebagai syarat yang harus terpenuhi secara keseluruhan dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan batal demi hukum atau penjualan tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali.

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

Akibat hukum jual beli objek jaminan hak tanggungan bagi kreditur, perbuatan hukum jual beli objek jaminan yang dilakukan oleh kreditur batal demi

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

Jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yang bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (2) UUHT juga menimbulkan akibat hukum bagi PPAT, dimana PPAT melakukan perbuatan yang melanggar kode etik serta ketentuan undang-undang yang berlaku. Setiap suatu perbuatan selalu ada akibat hukumnya sama halnya dengan perbuatan pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, maka mengakibatkan batalnya akta PPAT tersebut.

Hal ini jelas menimbulkan kerugian pada klainnya sehingga pantaslah PPAT di jatuhkan sanksi baik sanksi Pidana ataupun sanksi administratif dan perdata, namun jika kesalahan terdapat pada klainnya maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau

menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap kedalam akta.

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

2. Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Kajian Perbuatan Melawan Hukum.

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

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

Dalam Pasal 1365 KUHPdata merupakan dasar dari Perbuatan melawan hukum, berbunyi:

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

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

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

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPdata sebagai berikut

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdota);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdota). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdota, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (vicarious liability)
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdota)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdota)
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdota)
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdota)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdota)

Dalam kajian penulis pada bagian sebelumnya, telah penulis uraikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah

merupakan akibat dari adanya suatu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hukum atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum tentunya menimbulkan akibat hukum. Hal ini sebagaimana terkandung dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu sendiri. Dalam hal suatu perbuatan hukum yang dilakukan bertentangan dengan hukum tentunya memberikan akibat bahwa perbuatan hukum yang dilakukan dianggap tidak pernah dilakukan atau tidak pernah ada. Dalam hal seperti inilah maka tujuan hukum dan kepastian hukum itu sendiri tidak menjadi bermanfaat dalam kehidupan masyarakat.

Demikian dengan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan, jual beli objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hak jual beli objek jaminan hak tannggungan dilakukan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebgaimana dalam kajian penulis sebelumnya makan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan tersebut

menjadi batal demi hukum dan tidak memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi kreditur dan pembeli.

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

Kesimpulan

Jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yang di lakukan secara di bawah tangan dan tanpa persetujuan debitur adalah perbuatan melawan hukum dimana jual beli atas objek jaminan hak tanggungan tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dengan demikian jual beli atas objek jaminan hak tanggungan adalah batal demi

hukum atau dianggap tidak pernah terjadi adanya suatu jual beli.

Jual beli objek jaminan hak tanggungan di bawah tangan yang bertentangan dengan Pasal 20 ayat 1 (satu), ayat 2 (dua), dan ayat 3 (tiga) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menimbulkan akibat hukum bagi Kreditur selaku penjual dan PPAT selaku Pejabat yang membuat Akta Jual Beli serta Bagi Pembeli yang beritikad baik. Akibat hukum bagi Kreditur, Kreditur dapat digugat melakukan perbuatan melawan hukum serta ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh pembeli yang beritikad baik. Selanjutnya akibat hukum bagi PPAT adalah PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana melanggar kode etik dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 2016 atas perubahan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat

hukum bagi Pembeli dengan itikat baik setelah jual beli atas objek jaminan hak tanggungan batal demi hukum maka secara hukum pembeli tidak dapat memiliki hak dan menguasai objek yang diperjualbelikan.

Saran

Bank selaku kreditur dalam melakukan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan seharusnya mempertimbangkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan dilakukan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku baik secara umum maupun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Daftar Bacaan

- A. Qirom Meliala, 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty.
- Amirudin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada.
- Chatamarrasjid, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Ch. Gatot Wardoyo, 2010. *Dalam Tulis Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit*

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

Dominikus Rato, 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.

Gatot Supramono, 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.

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

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

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Jogyakarta, Liberty.

Iman Soetiknjo, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Jogyakarta, Gajah Mada University Press.

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

J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.

- Kansil, 1997, Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kartini Muljadi (dkk), 2008, Hak Tanggungan, Cetakan ke tiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Marhainis Abdul Hay, 1979, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta; Pradnya Paramita.
- M.A Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, 2005, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris, Jogjakarta, Pustaka Pelajar.
- M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Phipilus Mandiri Hadjon, 1994, "Fungsi Normatif Hukum, Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintah yang Bersih" dalam Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum, Surabaya, Fakultas Hukum Airlangga.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT* Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- R. Subekti, 1993, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- R. Subekti, 1997, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : intermasa.
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta. Liberty.
- Soetandyo Wignjosoebroto, 1994, *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Sjahdeini Remy, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Sahat HMT Sinaga, 2007. *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi.
- Soetandyo Wignjosoebroto, 2013, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang, Setara Press

Soerjono Soekanto, 2010, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press)).

Wiryo Prodjodikoro, 1981, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Perturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Bank.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perturan Menteri Keuangan Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/Pmk.06/2010 Tentang Balai Lelang

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

Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Juli Tahun 1997 Reg.3309K/PDT/1985 Jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1990 Nomor 1726/PDT/1986.