

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI OBJEK
HAK TANGGUNGAN MELALUI SURAT KUASA JUAL**

Oleh:

Dina Arsitarely, Agung Iriantoro

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

dinaarsitarely@yahoo.com

ABSTRAK

Penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan apabila debitur wanprestasi maka objek hak tanggungan dapat dijual untuk pelunasan piutang melalui pelelangan umum, artinya bank atau kreditur tidak diperbolehkan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan pengumpulan data sekunder, selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum jual beli objek hak tanggungan melalui surat kuasa jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017, dengan dasar Surat Kuasa ganda sebagaimana terhadap objek jaminan telah diikat dengan APHT dan SKMHT dan perbuatan penipuan dengan dasar tipu muslihat atau rangkaian kebohongan kepada Tergugat untuk memberikan kuasa menjual kepada Herman Syahputra. Akibat hukum perbuatan melawan hukum jual beli objek hak tanggungan melalui surat kuasa jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017 yaitu Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M batal demi hukum dan terhadap Herman Syahputra dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana melakukan penipuan serta PPAT yang membuat AJB dengan dasar Surat Kuasa Menjual dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The sale of the mortgage object is based on the default if the debtor defaults, the mortgage object can be sold for settlement of receivables through a public auction, meaning that banks or creditors are not allowed to sell the mortgage object themselves. This thesis uses normative legal research methods (library) with secondary data collection, then qualitatively analyzed to obtain conclusions about the fulfillment of the elements of the unlawful act of buying and selling mortgage objects through a selling power of attorney in the Supreme Court Decision Number

75 K/Pdt/2017, on the basis of a double Power of Attorney as the collateral object has been bound with APHT and SKMHT and acts of fraud on the basis of deception or a series of lies to the Defendant to give power of attorney to sell to Herman Syahputra. Legal consequences of unlawful acts of sale and purchase of mortgage objects through a power of attorney for sale in the Supreme Court Decision Number 75 K/Pdt/2017, namely the Deed of Sale and Purchase Number 880/2014 dated August 25 2014 made before Notary Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M is null and void and Herman Syahputra can be held criminally responsible for committing fraud and the PPAT who made AJB on the basis of a Power of Attorney to Sell can be held accountable.

Keywords: *Unlawful Act, Buying and Selling, Mortgage.*

A. PENDAHULUAN

Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atau istilah lainnya eksekusi atas obyek hak tanggungan, dapat dilihat kemudian ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dimana Pasal 6 ini mengatur apabila debitur wanprestasi maka objek hak tanggungan dapat dijual untuk pelunasan piutang melalui pelelangan umum, artinya dapat dipahami bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut, bank atau kreditur tidak diperbolehkan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan.

Penjualan obyek hak tanggungan oleh kreditur secara sendiri dapat dilakukan sepanjang terpenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur “atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi dan yang menguntungkan semua pihak.” Pada ayat (3) menyatakan bahwa “pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”. Didasarkan atas ketentuan ini dikaitkan dengan surat kuasa jual, maka proses penjualan dengan menggunakan surat kuasa jual diperkenankan adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur untuk

melakukan penjualan obyek jaminan hak tanggungan, kesepakatan antara kreditur dengan debitur ini adalah kesepakatan yang disepakati setelah terjadinya wanprestasi oleh debitur atau setelah kredit mengalami kemacetan.

Fakta hukum adanya eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa jual terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017, bahwa:

Ahmad merupakan pemilik sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Jl. Karya Gg. Karya No. 3 A, RT/RW: 005/004, Kel. Bansir Darat, Kec. Pontianak Tenggara-Kota Pontianak dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3226. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Penggugat dari proses Jual Beli seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 dihadapan Notaris Mada Reni Damanik, SH., MH., MM., yakni antara Penggugat dengan Hermansyah Syahputra selaku Kuasa Jual dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan SURAT KUASA Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 Notaris Budi Perasetiyono, SH. Untuk pembayaran Jual Beli sebagaimana yang dimaksud dalam point (2) di atas, Penggugat selaku Pembeli telah mentransfer uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2014 ke rekening Tergugat I dengan Nomor Rekening: 200.281.0061 Bank Mega Syariah atas nama Esti Suhesti, SH.

Akan tetapi para Tergugat membantah dan menolak gugatan Penggugat, apa yang didalilkan oleh Penggugat, adalah tidak benar karena tergugat I tidak pernah bermaksud menjual tanah dan rumah tergugat, karena dinyatakan oleh Herman Syaputra waktu membuat surat kuasa mutlak adalah untuk mengamankan Sertifikat dari pengasaan Karyawan Bank Mega Syariah yang lainnya. Dan memberikan tawaran dana pinjaman dari pihak ketiga untuk menutupi kredit tergugat I di Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak tempat Herman Syaputra bekerja di bagian Lelang Bank Mega Syariah. Tergugat I baru belakangan ini mengetahui bahwa ternyata Herman Syaputra menjual tanah dan rumah Tergugat I kepada penggugat dan uang yang dikatakan pinjaman untuk menutupi kredit piunjaman di bank mega adalah hasil penjualan tersebut bukan

pinjaman. Perbuatan yang dilakukan oleh penggugat dan saudara Herman Syaputra cacat hukum karena dilakukan dengan TIPU DAYA KARENA pada waktu menanda tangani surat kuasa mutlak penggugat dijanjikan untuk mendapat pinjaman baru melalui koneksi Herman Syaputra dengan memakai nama pihak ketiga.

Perkara ini sampai pada upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung, dimana putusan Banding di Pengadilan Tinggi menguatkan putusan tingkat pertama dan putusan Hakim Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi para Tergugat. Sehingga, amar putusan yang dilakukan eksekusi yaitu Putusan Pengadilan Negeri yaitu, Para Tergugat yang tidak bersedia mengosongkan/meninggalkan rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya, Memerintahkan Para Tergugat untuk mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor :880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H.,M.H., MM. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil berupa sewa rumah sebesar Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, adapun rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum jual beli objek hak tanggungan melalui surat kuasa jual Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017 dan akibat hukum perbuatan melawan hukum jual beli objek hak tanggungan melalui surat kuasa jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017.

B. METODE PENELITIAN

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan

atau data sekunder belaka.¹ Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif,² yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif,³ yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

C. HASIL ANALISA DAN PEMBAHASAN

1. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Objek Hak Tanggungan Melalui Surat Kuasa Jual Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 k/Pdt/2017

Kredit macet merupakan suatu risiko yang sangat mungkin terjadi dalam pemberian kredit dan merupakan gejala yang harus diwaspadai oleh setiap kreditur sebagai pemberi kredit. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147 DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang termasuk ke dalam golongan kredit macet atau *Non Performing Loan* (NPL) adalah kredit dalam kategori kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet. Penyelamatan kredit bermasalah atau kredit macet dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*) dan penataan kembali (*Restructuring*). Dalam surat edaran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

² *Ibid.*, hlm. 127.

³ *Ibid.*, hlm. 127-128.

bahwa yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring*.

Penyelamatan kredit bermasalah atau kredit macet dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 adalah hal pertama kali dilakukan oleh bank selaku kreditor, namun apabila upaya tersebut tidak membuahkan hasil, maka kreditor akan melakukan cara-cara yang bersifat represif, yaitu melalui jalan-jalan yang telah diperjanjikan dan ditentukan oleh hukum. Bahwa permasalahan kredit pembayaran Esti Suhesti (Tergugat I) di Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak diurus oleh Bandi tetapi tidak bisa menyelesaikan kemudian beralih kepada Hermansyah Syahputra. Upaya terakhir yang dilakukan oleh pihak kreditor dalam menangani kredit macet adalah dengan melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda terkait eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam penelitian tesis ini, ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa ada 3 (tiga) alternatif untuk menangani kredit macet dengan melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda (*Parate Executie*), title eksekutorial dan eksekusi dibawah tangan. Mengenai eksekusi di bawah tangan atas objek Hak Tanggungan dilakukan atas dasar kesepakatan antara kreditor selaku pemberi Hak Tanggungan dan debitor penerima Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor penerima Hak Tanggungan tidak menyetujui maka tidak akan terjadi eksekusi dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda bahwa eksekusi di bawah tangan dilakukan untuk mendapatkan harga tertinggi sehingga cukup membayar kewajiban debitor. Namun adakalanya dalam praktek timbul kesulitan dalam mendapatkan persetujuan debitor selaku pemberi kredit,

misalnya debitor pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki itikad baik atau tidak diketahui lagi keberadaannya.

Fakta hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017, menjelaskan terjadi sengketa pelaksanaan eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa jual yang dilakukan pihak Hermansyah Syahputra kepada pihak Ahmad (Penggugat). Terhadap objek eksekusi lelang dibawah tangan terhadap Ahmad (Penggugat) dilakukan melalui jual beli seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M., yakni antara Penggugat dengan Hermansyah Syahputra selaku Kuasa Jual dari Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 Notaris Budi Perasetiyono, S.H. Untuk pembayaran jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam point (2) di atas, Penggugat selaku Pembeli telah mentransfer uang sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2014 ke rekening Tergugat I dengan Nomor Rekening 200.281.0061 Bank Mega Syariah atas nama Esti Suhesti, S.H.

Sampai saat ini objek eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa jual yang dimaksud di atas masih ditempati dan dikuasai oleh pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) dan tidak bersedia pindah dari rumah tersebut dan melakukan perlawanan kepada Ahmad (Penggugat) ketika Ahmad (Penggugat) meminta untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud karena akan menempati rumah tersebut:

1. Diketahui pada bulan Agustus 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam waktu lain dalam bulan Agustus 2014, Penggugat bersama kawan Penggugat yang bernama Burhan datang kepada Para Tergugat dan menyampaikan keinginan Penggugat untuk segera menempati rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan karena kebetulan masa kontrak rumah Penggugat sudah habis.
2. Bahwa keesokan harinya sekira pukul 09.00 WIB Penggugat datang dengan membawa 1 (satu) set kursi tamu dan menaruhnya di teras rumah

dengan harapan Para Tergugat dapat memahami dan segera mengosongkan rumah. Namun Tergugat I marah kepada Penggugat dan memanggil Penasihat Hukum serta meminta Penggugat membawa kembali kursi tersebut;

3. Pada tanggal 16 Oktober 2014 Penggugat mencoba ingin memperbaiki pagar rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan tapi Tergugat I menyerang Penggugat dengan cacian dan hinaan dengan mengatakan Penggugat adalah developer “bangsat”, bahkan terjadi pemukulan pada pekerja/tukang bangunan pagar tersebut yang dilakukan oleh Tergugat II; 10. Bahwa akibat dari kekerasan yang dilakukan oleh Tergugat II seorang pekerja/tukang bangunan menderita luka pada bagian kaki dan ongkos pengobatan ke Puskesmas seluruhnya ditanggung oleh Penggugat.

Dalam perkara ini, Putusan Majelis Hakim berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Adapun petikan putusan Pengadilan Negeri, Tinggi dan Mahkamah Agung dibawah ini:

1. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Ptk
 - a. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia mengosongkan/meninggalkan rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
 - b. Memerintahkan Para Tergugat untuk mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M.
 - c. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil berupa sewa rumah sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
2. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 25/Pdt/2016/PT.Ptk
Dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Pontianak dengan Putusan Nomor 25/PDT/2016/PT PTK., tanggal 27 April 2016.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017
 - a. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Esti Suhesti, S.H., 2. Suhartiman, S.H. tersebut;
 - b. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, menjelaskan perbuatan Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) merupakan perbuatan melawan hukum dan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M adalah sah dan mengikat bagi para pihak.

Menurut penulis, perbuatan eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa jual yang dilakukan oleh Hermansyah Syahputra kepada pihak Ahmad (Penggugat) merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Ahmad (Penggugat) tidak dapat menikmati objek yang dibeli. Hal ini, berdasarkan keadilan distribusi berkaitan dengan distribusi keadaan dan barang yang akan berpengaruh pada kesejahteraan individu (aspek fisik, psikologis, ekonomi dan sosial). Keadaan objek jaminan hak tanggungan yang telah dilakukan jual beli kepada pihak ketiga dengan dasar hak kuasa yang tidak terpenuhi kesepakatan. Dengan alasan, setelah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan berupa sertifikat hak tanggungan yang telah diikat dengan APHT dan SKMHT yang merupakan bentuk pemberian kuasa kepada pihak kreditur terhadap objek jaminan oleh Debitur.

Perbuatan melawan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan

sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.⁴ Dalam penelitian tesis ini, akan menjelaskan pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa jual Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017 berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;

Unsur adanya suatu perbuatan dalam perkara ini, menjelaskan perbuatan Hermansyah Syahputra sebagai karyawan Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak telah melakukan pengurusan terhadap permasalahan pembayaran kredit pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) yang selama satu tahun tidak melakukan pembayaran. Terhadap hal ini, telah dilakukan eksekusi lelang dibawah tangan melalui Surat Kuasa Menjual dalam mengalihkan objek kepada Ahmad dengan dasar Jual Beli seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 dihadapan Notaris Mada Reni Damanik, SH., MH., MM., yakni antara Penggugat dengan Hermansyah Syahputra selaku Kuasa Jual dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 Notaris Budi Perasetiyono, SH.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Unsur perbuatan tersebut melawan hukum berdasarkan perbuatan eksekusi lelang dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Menjual dimana sebagai pemberi kuasa yaitu Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) dan penerima kuasa yaitu Hermansyah Syahputra. Perbuatan yang dimaksud melawan hukum dalam hal ini, yaitu:

1. Surat Kuasa Menjual

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju, 2000), hlm. 6-7.

Jual beli terhadap bidang tanah objek perkara oleh Herman Syaputra kepada Penggugat adalah tidak sah secara hukum dan melawan hukum, karena transaksi jual beli tanah tidak memenuhi syarat formil, yaitu dilakukan dengan tipu muslihat dengan hanya menggunakan kuasa mutlak. Demikian pula balik nama yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dan BPN yang telah dilarang oleh Peraturan yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Intruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 isinya tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah juncto Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31-3-1982 intinya: Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah tidak lain adalah suatu cara “terselubung” ada animus domini untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam praktiknya berada di luar jangkauan kontrol/pengawas pemerintahan, sehingga penggunaan Lembaga Kuasa Mutlak sering kali terjadi mengakibatkan timbulnya ekses-ekses negatif yang luas.

2. Syarat eksekusi lelang dibawah tangan tidak terpenuhi

Ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan berbunyi Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Diketahui bahwa Hermansyah Syaputra telah melakukan pelaksanaan eksekusi lelang dibawah tangan kepada Ahmad, tetapi tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan yang menyatakan “pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak

diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

Hal ini, diketahui berdasarkan keterangan dari pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) tidak pernah bermaksud menjual tanah dan rumah tergugat, karena dinyatakan oleh Herman Syaputra waktu membuat surat kuasa mutlak adalah untuk mengamankan Sertifikat dari pengasaan Karyawan Bank Mega Syariah yang lainnya. Dan memberikan tawaran dana pinjaman dari pihak ketiga untuk menutupi kredit tergugat I di Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak tempat Herman Syaputra bekerja di bagian Lelang Bank Mega Syariah. Esti Suhesti (Tergugat I) baru belakangan ini mengetahui bahwa ternyata Herman Syaputra menjual tanah dan rumah Esti Suhesti (Tergugat I) kepada Ahmad (Penggugat) dan uang yang dikatakan pinjaman untuk menutupi kredit pinjaman di Bank Mega Syariah adalah hasil penjualan tersebut bukan pinjaman.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipesalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya si tergugat harus mempertanggungjawabkannya. Unsur kesalahan yang dimaksud dalam perkara ini yaitu kesengajaan perbuatan eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa menjual tanpa diketahui pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) secara tertulis dari pihak Bank Mega Syariah. Hal ini, dilakukan dengan sengaja oleh Pihak Hermansyah Syahputra,

dikarenakan pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) akan menolak dan tidak memberikan ijin untuk menjual objek sengketa untuk di eksekusi lelang dibawah tangan.

4. Adanya kerugian bagi korban;

Unsur kerugian yang dimaksud dalam perkara ini yaitu yang dialami pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) antara lain kerugian harga rumah yang telah dialihkan kepada Ahmad (Penggugat) melalui eksekusi lelang dibawah tangan dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) rupiah, sedangkan harga pasaran dari harga rumah yang dimaksud yaitu Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta) rupiah.

5. Adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh kareda adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditor. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitor pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang. Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan,⁵ dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya. Unsur adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian dalam perkara ini, menjelaskan hubungan kausal antara perbuatan eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa menjual tanpa diketahui pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) secara tertulis dari pihak Bank Mega Syariah. Hal ini, dilakukan dengan sengaja oleh Pihak Hermansyah Syahputra,

⁵ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju, 2012), hlm. 75.

dikarenakan pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) akan menolak dan tidak memberikan ijin untuk menjual objek sengketa untuk di eksekusi lelang dibawah tangan. Akibat perbuatan tersebut, pihak Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) antara lain kerugian harga rumah yang telah dialihkan kepada Ahmad (Penggugat) melalui eksekusi lelang dibawah tangan dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) rupiah, sedangkan harga pasaran dari harga rumah yang dimaksud yaitu Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta) rupiah.

Sebagaimana penjelasan tersebut di atas, bahwa perbuatan jual beli objek hak tanggungan dengan dasar surat kuasa jual adalah sah dan mengikat sehingga Para Tergugat agar mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor :880/2014 tanggal 25 Agustus 2014, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017 merupakan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, dalam perkara ini, penulis akan memberikan pandangan hukum terkait jual beli yang dilakukan Herman Syaputra dengan Ahmad (Penggugat) batal demi hukum dengan alasan melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana syarat kausa yang halal dalam perjanjian jual beli.

Kausa yang halal dalam perjanjian yaitu isi dari perjanjian itu sendiri. Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak memberikan defenisi dengan jelas tentang causa yang halal. Dalam KUHPer dijelaskan bahwa sebab yang halal adalah:⁶ bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, bukan sebab yang terlarang. Pasal 1337 KUHPer menyatakan bahwa suatu sebab terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam rumusan demikian sesungguhnya undang-undang tidak memberikan batasan yang pasti tentang makna sebab terlarang. Maka apabila tidak terpenuhinya syarat objektif

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *op. cit.*, hlm. 161.

maka perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini berarti dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian dilakukan dan tujuan para pihak tersebut dalam melahirkan persetujuan adalah gagal.

Penjelasan mengenai jual beli yang dilakukan oleh Hermansyah Syahputra dengan Ahmad (Penggugat) terhadap objek hak tanggungan dengan dasar surat kuasa jual dari Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 Notaris Budi Perasetiyono, SH untuk:

1. Menjual/mengalihkan hak tanah sertifikat hak milik 3226 Kelurahan Bansir Darat, Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 6 Februari 1985 Nomor 245/1985 atas nama Ahmad yang terletak di Jalan Karya Gg. Karya Nomor 3 A RT/RW 005/004 Kelurahan Bansir Darat Kecamatan Pontianak Tenggara – Kota Pontianak;
2. Menentukan harga dan syarat syarat jual beli tanah tersebut;
3. Mewakili Pemberi Kuasa untuk menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat lainnya;
4. Menerima uang hasil penjualan tanah tersebut untuk itu menandatangani dan memberi tanda penerimaannya;

Selain Surat Kuasa yang dimaksud di atas, perbuatan Herman Syahputra merupakan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang berbunyi:

Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

Penjelasan perbuatan Herman Syahputra berdasarkan fakta hukum dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017 dikaitkan dengan unsur-unsur tindak pidana penipuan berdasarkan Pasal 378 KUHP, yaitu dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong.

Perbuatan Herman Syahputra dalam melakukan penipuan dengan tipu muslihat berdasarkan fakta hukum dibawah ini,

Esti Suhesti (Tergugat I) tidak pernah bermaksud menjual tanah dan rumah Esti Suhesti (Tergugat I), karena dinyatakan oleh Herman Syaputra waktu membuat surat kuasa mutlak adalah untuk mengamankan sertipikat dari penguasaan Karyawan Bank Mega Syariah yang lainnya, dan memberikan tawaran dana pinjaman dari pihak ketiga untuk menutupi kredit Esti Suhesti (Tergugat I) di Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak tempat Herman Syaputra bekerja di bagian Lelang Bank Mega Syariah.

Esti Suhesti (Tergugat I) baru belakangan ini mengetahui bahwa ternyata Herman Syaputra menjual tanah dan rumah Esti Suhesti (Tergugat I) kepada Ahmad (Penggugat) dan uang yang dikatakan pinjaman untuk menutupi kredit piunjaman di bank mega adalah hasil penjualan tersebut bukan pinjaman. Perbuatan yang dilakukan oeh Ahmad (Penggugat) dan saudara Herman Syaputra cacat hukum karena diakukan dengan tipu daya karena pada waktu menanda tangani surat kuasa mutlak penggugat dijanjikan untuk mendapat pinjaman baru melalui koneksi Herman Syaputra dengan memakai nama pihak ketiga.

Sehingga, Ahmad (Penggugat) membeli tanah milik Esti Suhesti (Tergugat I) dari Herman Syaputra secara diam-diam dan dengan tipu muslihat dan dengan itikad yang tidak baik bekerjasama dengan Herman Syahputra yang sebenarnya adalah pegawai bank

Mega Syariah Pontianak tempat Esti Suhesti (Tergugat I) mengagunkan tanah sebagai jaminan kredit. Tujuannya dari Ahmad (Penggugat) hanyalah untuk mendapatkan harga yang sangat murah padahal maksud Esti Suhesti (Tergugat I) hanya proses pinjaman uang. ini dapat dibuktikan dari pemberian uang Rp. 20.0000.000 (dua puluh juta rupiah) kepada Herman untuk angsuran pinjaman.

Berdasarkan uraian perkara tersebut di atas, bahwa perbuatan Herman Syahputra sebagai pegawai Bank Mega Syariah Pontianak dalam membuat Surat Kuasa Menjual dan melakukan jual beli kepada Ahmad (Penggugat) tidak diketahui atau tanpa sepengetahuan pihak Bank Mega Syariah.

2. Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli Objek Hak Tanggungan Melalui Surat Kuasa Jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017

Pelaksanaan lelang eksekusi, 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.”, maka kreditur selaku 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 daripada kreditur-kreditur yang lain. Selain itu dipertegas pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT yang menyebutkan bila pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Atas dasar inilah, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang diselenggarakan oleh KPKNL dilakukan dengan dasar konsep *Parate Executie* sebagaimana bentuk kepastian hukum bagi pihak kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan akibat debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit.

Ketentuan Pasal 6 UUHT dipedomani sebagai dasar kepastian hukum bagi para pemegang hak tanggungan pertama dalam hal ini kreditur yang memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan penjualan melalui pelelangan.

Mengacu pada Pasal 20 angka (2) dan (3) UUHT yaitu : ayat (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, ayat (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Mengacu pada kedua ayat tersebut kiranya dapat dipertimbangkan bahwa salah satu mekanisme penjualan di bawah tangan tersebut dapat dilakukan melalui lelang non eksekusi sukarela, sebagai salah satu jenis lelang yang kita kenal baik yang dimohonkan oleh perorangan, maupun badan hukum dengan persyaratan lelang yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang.

Mekanisme lelang eksekusi sukarela atas objek hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik dan tetap memenuhi ketentuan perundangan yang ada kiranya perlu adanya persyaratan tambahan, diantaranya:

- a. Surat Pernyataan dari pemegang dan pemberi hak tanggungan bahwa menyetujui penjualan bawah tangan dilakukan melalui mekanisme lelang non eksekusi sukarela.
- b. Surat Kuasa dari pemilik barang (debitor sebagai pemberi hak tanggungan) kepada pemegang hak tanggungan untuk mengajukan lelang sukarela dan/atau pemilik barang langsung sebagai pemohon lelang.
- c. Surat persetujuan/ Pernyataan tidak keberatan dari suami/istri atau ahli waris dalam hal objek lelang merupakan boedel waris bahwa akan dilakukan lelang sukarela untuk melaksanakan pasal 20 ayat (2) dan (3).
- d. Melaksanakan pengumuman pada 2 (dua) surat kabar sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT dengan menyebutkan bahwa penjualannya melalui Lelang Non Eksekusi Sukarela pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- e. Surat pernyataan dari pemegang hak tanggungan yang akan melakukan roya apabila objek lelang telah terjual.
- f. Penilaian sebagai dasar harga limit dilaksanakan oleh penilai Independen dan disetujui oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Pemikiran di atas kiranya perlu dipertimbangkan, selain berdasarkan ketentuan yang ada, selain itu ada keuntungan yang lain, yaitu:

- a. Meminimalkan risiko gugatan/keberatan dari pihak pemberi Hak Tanggungan, karena harga dan mekanisme penjualan telah disepakati sebelumnya.
- b. Waktu pelaksanaan lebih cepat dibandingkan lelang eksekusi, tidak perlu menunggu sampai kredit tersebut macet.
- c. Risiko pengosongan akan dapat dihindarkan, karena pembeli akan dapat menguasai objek lelang, dengan adanya persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan.
- d. Meningkatkan potensi Hasil Lelang dan penerimaan Negara.
- e. Dari sisi pemberi kredit dan penerima kredit ada peluang menurunkan *outstanding*-nya.

Proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh pihak Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak, adalah:

- a. Debitur sudah diberikan SP1 (surat peringatan pertama) dari pihak bank, sampai dengan SP3 (surat peringatan ketiga), adanya surat penegasan lelang dalam surat tersebut berisi pinjaman debitur sudah dalam kondisi kolektibilitas macet, maka pihak bank melampirkan keterangan diatas sebagai dasar diajukannya lelang ke pelelangan umum setempat.
- b. Mengajukan permohonan lelang ke KPKNL setempat yang telah dilengkapi syarat-syarat dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang secara tertulis, dan persetujuan pemberi hak tanggungan.
- c. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang melalui pelelangan umum yaitu Kantor Pelayanan Keuangan Negara (KPKNL) setempat yang harus dihadiri oleh calon pembeli hak tanggungan tersebut, guna untuk melancarkan jalannya lelang, hasil lelang akan diumumkan melalui media massa yaitu Bali Tribun, yang diumumkan 1 kali saja pada media massa tersebut.
- d. Sisa dari hasil lelang eksekusi hak tanggungan akan dikembalikan kepada pemberi hak tanggungan tersebut.

Fakta hukumnya, terdapat beberapa kendala sehingga tidak dapat dilakukan lelang eksekusi oleh Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak terhadap objek hak tanggungan. Upaya lelang eksekusi telah dilakukan beberapa kali, berakhir dengan perbuatan Herman Syahputra yang melakukan jual beli kepada pihak ketiga melalui lelang eksekusi sukarela dengan tidak memenuhi kesepakatan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017, Majelis Hakim memutuskan kepada Esti Suhesti (Tergugat I) dan Suhartiman (Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menempati objek sengketa yang telah dialihkan melalui eksekusi lelang melalui surat

kuasa menjual untuk kepentingan jual beli yang dibuat PPAT. Akan tetapi, menurut penulis berdasarkan penjelasan sebelumnya tidak sependapat dengan Majelis Hakim dikarenakan perbuatan dari pihak Hermansyah Syahputra dalam melakukan eksekusi lelang dibawah tangan merupakan perbuatan melawan hukum.

Akibat hukum perbuatan melawan hukum eksekusi lelang dibawah tangan melalui surat kuasa jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017, yaitu:

a. Akta Jual Beli Batal demi hukum

Berdasarkan uraian perkara di atas, apabila akta jual beli yang dibuat PPAT yang bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terkait larangan PPAT untuk membuat akta atas dasar kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan causa yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata; Sebab yang halal masuk dalam syarat obyektif. Tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan kuasa mutlak. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan apabila akta PPAT tersebut bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait larangan PPAT untuk membuat akta atas dasar kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan

dengan bertentangan dengan causa atau sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertibaaan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sebab yang halal masuk dalam syarat obyektif; Tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

b. Herman Syahputra dimintakan pertanggungjawaban Pidana

Dalam perkara ini, diketahui bahwa perbuatan Herman Syahputra membuat surat kuasa mutlak adalah untuk mengamankan sertipikat dari penguasaan Karyawan Bank Mega Syariah yang lainnya, dan memberikan tawaran dana pinjaman dari pihak ketiga untuk menutupi kredit Esti Suhesti (Tergugat I) di Bank Mega Syari'ah Cabang Pontianak tempat Herman Syaputra bekerja di bagian Lelang Bank Mega Syariah. Akan tetapi, Herman Syaputra menjual tanah dan rumah Esti Suhesti (Tergugat I) kepada Ahmad (Penggugat) dan uang yang dikatakan pinjaman untuk menutupi kredit piunjaman di bank mega adalah hasil penjualan tersebut bukan pinjaman. Perbuatan yang dilakukan oeh Ahmad (Penggugat) dan saudara Herman Syaputra cacat hukum karena diakukan dengan tipu daya karena pada waktu menanda tangani surat kuasa mutlak penggugat dijanjikan untuk mendapat pinjaman baru melalui koneksi Herman Syaputra dengan memakai nama pihak ketiga.

Dengan demikian perbuatan Herman Syahputra menggunakan tipu muslihat bersama-sama dengan Ahmad dalam melakukan jual beli terhadap objek hak tanggungan agar Tergugat I dan Tergugat II memberikan kesepakatan dalam Surat Kuasa Menjual supaya menghapuskan hutang dengan menguntungkan diri sendiri dan orang lain. Agar dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana terhadap Herman Syahputra, maka harus melalui tahap pemeriksaan di

persidangan dengan membuktikan dakwaan pasal penipuan dalam persidangan.

c. PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melawan hukum, dimana yang menimbulkan kerugian pihak. Hal demikian dapat dijerat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut; Peraturan mengenai sanksi administratif untuk PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam peraturan ini juga menjelaskan mengenai pembinaan, pengawasan, dan penerapan sanksi administratif oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketentuan Pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat disimpulkan, Kepala Kantor Pertanahan dapat memberi teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT dengan memberikan tembusan teguran tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.

D. KESIMPULAN

Kesimpulan dalam tesis ini, yaitu:

1. Pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum jual beli objek hak tanggungan melalui surat kuasa jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017, dengan dasar Surat Kuasa ganda sebagaimana terhadap objek jaminan telah diikat dengan APHT dan SKMHT dan perbuatan penipuan dengan dasar tipu muslihat atau rangkaian kebohongan

kepada Tergugat untuk memberikan kuasa menjual kepada Herman Syahputra. Selain itu, terdapat kerugian bagi debitur

2. Akibat hukum perbuatan melawan hukum jual beli objek hak tanggungan melalui surat kuasa jual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 75 K/Pdt/2017 yaitu Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Mada Reni Damanik, S.H., M.H., M.M batal demi hukum dan terhadap Herman Syahputra dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana melakukan penipuan serta PPAT yang membuat Akta Jual Beli dengan dasar Surat Kuasa Menjual dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

E. SARAN

Saran dalam tesis ini, mengenai:

1. Diharapkan kesadaran hukum masyarakat apabila tidak dapat membayar kredit tidak melakukan penolakan dan mencari solusi lain yang mengarah kepada perbuatan melawan hukum.
2. Diharapkan Notaris dan PPAT dapat menolak dalam membuat akta otentik dengan dasar Surat Kuasa Menjual terhadap objek Hak Tanggungan.

F. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju, 2000), hlm. 6-7.

Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju, 2012), hlm. 75.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Indonesia, Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.