

**KAJIAN HUKUM TENTANG PEMBATALAN HASIL LELANG EKSEKUSI
OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN KARENA TIDAK
BERWENANGNYA DEBITUR PEMBERI HAK TANGGUNGAN (STUDI
PUTUSAN No. 18/Pdt.G/2010/PN. TTD)**

DINDA AYU PERMATASARI

ABSTRACT

In a banking credit contract, a Bank is usually more interested in mortgage given by a debtor that can bound with collateral. The collateral has to legally belong to the debtor according to the prevailing legal provisions. The research used judicial normative and descriptive analytic. The result of the research shows that the hypothecation is implemented when a debtor is default in paying off his debt so that creditor has the fight to sell the collateral in auction hall in order to get his right and give the remaining to the debtor. The legal ground of judge's consideration in revoking the foreclosure sale because the debtor has no right to give the collateral under the verdict, that the Bank as the creditor who holds Hypothecation certificate does not have any authority/privilege as stipulated in UUHT No. 4/1996 on the Collateral. Besides that, credit contract between creditor and debtor doe not have any collateral anymore although hypothecation contract has been signed

Keywords: Revocation, Auction of Collateral, Court, No Authority of Debtor in Giving Collateral

I. Pendahuluan

Bank selaku penyedia dana bagi kebutuhan dunia usaha dengan cara penyaluran kredit dalam prosedur dan tata cara pelaksanaan penyaluran kreditnya menetapkan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah selaku debitur peminjam kredit bank. Ketentuan-ketentuan tersebut di antaranya adalah kelayakan dari segi kelengkapan administrasi maupun kelayakan dari segi pemsurveian lapangan yang harus dijalani oleh para debitur. Persyaratan kelengkapan administrasi maupun pelaksanaan pemsurveian lapangan terhadap calon debitur yang akan melaksanakan perjanjian kredit terhadap bank bertujuan untuk melakukan penseleksian yang ketat agar pelaksanaan penyaluran kredit dapat berjalan lancar dan menekan seminimal mungkin resiko kredit macet yang harus ditanggung oleh bank. Selain dari pada kelengkapan administrasi perkreditan maupun pemsurveian lapangan yang menggunakan metode 4P dan 5C yaitu *Personality* (kepribadian calon debitur), *Purpose* (tujuan penggunaan kredit), *Prospect* (masa depan pembayaran), *Payment* (pembayaran) *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (harta benda debitur), *Collateral*

(jaminan yang diberikan debitur), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi debitur). Maka calon debitur harus pula menyerahkan jaminan berupa harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang akan dijadikan jaminan tambahan dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.¹

Di dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.² Dengan adanya jaminan, maka apabila debitur (penerima kredit) ingkar janji atau wanprestasi maka debitur akan mendapat penggantian atas piutangnya yang macet dari pelaksanaan eksekusi dan pelelangan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.³ Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi yang salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak debitur cidera janji atau wanprestasi. Setiap debitur yang menjaminkan tanah dan / atau bangunannya kepada kreditur (baik bank maupun bukan bank) dalam suatu perjanjian hutang piutang diwajibkan untuk menandatangani akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang selanjutnya APHT tersebut akan didaftarkan kepada kantor pertanahan tempat tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut berada.⁴

Di dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 8 disebutkan bahwa,

“Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama

¹ Gufron Rahmandi, *Prosedur dan Tata cara Pemsurveian pada Kredit Perbankan*, Graha Ilmu, Jakarta, 2006, hlm. 69

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, 2012, Jakarta, hlm. 21

³ M. Khoidin, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2012, hlm. 2

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 11

terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit oleh bank, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain yaitu pelaksanaan penurveillance baik kelengkapan administrasi kredit maupun penurveillance lapangan yang dilakukan oleh *surveyor* bank dinyatakan telah layak untuk diberikan kredit dan bank telah memperoleh keyakinan atau kemampuan debitur untuk mengembalikan hutang, namun debitur tetap wajib untuk memberikan agunan baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak kepada pihak bank dengan tujuan untuk mengamankan pelaksanaan penyaluran kredit tersebut dari unsur ketidakmampuan membayar dari debitur”.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi BI No.27/162/ KTP/DIR tanggal 31 Maret 1995 kepada bank diwajibkan untuk :

Memiliki kebijakan perkreditan secara tertulis, yang sekurang-kurangnya memuat atau mengatur prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan dan penyelesaian kredit bermasalah. Melalui ketentuan tersebut diharapkan bank mempunyai panduan yang jelas sebagai pedoman pelaksanaan perkreditannya, sehingga risiko yang mungkin timbul sedini mungkin dapat dideteksi dan dikendalikan, sekaligus dapat menghindari kemungkinan penyalahgunaan wewenang dalam pemberian kredit.⁵

Di dalam pelaksanaan perjanjian kredit perbankan bank pada umumnya lebih menyukai bentuk jaminan yang diberikan oleh debitur dapat diikat dengan jaminan Hak Tanggungan. Tanggungan jaminan Hak Tanggungan adalah jaminan berupa tanah dan bangunan yang diberikan oleh debitur yang diikat dengan perjanjian Hak Tanggungan sebagai bentuk pengamanan bagi bank apabila debitur wanprestasi atau tidak mampu dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang kredit pada bank.

Mengenai ketentuan benda jaminan yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan termuat di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak (selanjutnya disingkat UUHT) menyebutkan bahwa,

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

⁵Wahyudi Santoso, *Restrukturisasi Kredit, Sebagai Bagian Integral Restrukturisasi Perbankan*, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Volume 6, Nomor 14 1, April 2008, hlm 18.

kesataun dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”.

Dalam praktek perjanjian kredit perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan pihak bank dapat pula menunjuk pihak ketiga sebagai penjual atas objek jaminan Hak Tanggungan apabila pihak debitur pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia menyetujui atau tidak diketahui domisili di tempat kediamannya. Tindakan bank untuk menunjuk pihak ketiga sebagai perorangan yang bertindak sebagai penjual didasarkan kepada surat kuasa yang telah ditandatangani oleh debitur pemberi Hak Tanggungan pada saat penandatanganan perjanjian kredit dan juga perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena bank sebagai lembaga hukum tidak dapat bertindak sebagai penjual objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.⁶

Di dalam putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi No. 18/Pdt.G/2010/PN TTD dalam kasus pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dilakukan dan telah terdapat pemenang atas lelang tersebut ternyata digugat oleh Penggugat yang bernama Penggugat TM yang menggugat hasil lelang yang telah terdapat pemenang, berhubung karena objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan lelang eksekusi tersebut merupakan harta *gono ginidari* Penggugat TM dan istrinya DS sebagai Tergugat IV, dimana DS menyerahkan hak atas tanah yang merupakan milik bersama dari TM dan DS tersebut kepada LR yang merupakan direktur sebuah apotik di Lubuk Pakam yang dalam perkara ini duduk sebagai Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat TM. Selanjutnya Tergugat III LR menjaminkan hak atas tanah tersebut ke Bank BNI Cabang Tebing Tinggi dengan jaminan Hak Tanggungan untuk memperoleh kredit dari BNI Cabang Tebing Tinggi untuk keperluan pribadinya.

Pada saat Tergugat III LR tidak mampu lagi melaksanakan kewajiban pembayaran hutang-hutangnya kepada Bank BNI selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka objek jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dengan luas $\pm 6838 \text{ m}^2$ terletak di jl. Serdang, Kelurahan Bakaran Batu, Kecamatan Lubuk

⁶Budiman Sugiono, *Tata Cara Dan Prosedur Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Bumi Aksara, Bandung, 2009, hlm. 53

Pakam, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. Tergugat III LR telah melakukan perjanjian kredit dengan pihak Bank BNI Cabang Tebing Tinggi dan telah menjaminkan sebagai jaminan tambahan agunan hutang / hipotik kepada Tergugat I BNI Cabang Tebing Tinggi untuk sejumlah hutangnya sebesar Rp 147.601.595 (seratus empat puluh tujuh juga enam ratus puluh satu lima ratus sembilan puluh lima rupiah) sebagaimana termuat dalam perjanjian kredit No. 90.028 tanggal 31 Juli 1990 dan perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa No. 92 tanggal 31 Juli 1990 yang dibuat oleh wakil notaris sementara Pj, terhadap pinjaman sebesar Rp 147.601.595 (seratus empat puluh tujuh juga enam ratus puluh satu lima ratus sembilan puluh lima rupiah) Penggugat tidak pernah menikmati uang kredit dari Tergugat I yaitu BNI Cabang Tebing Tinggi dan ternyata uang kredit dari Tergugat I tersebut digunakan seluruhnya untuk kepentingan Tergugat III guna mendanai usaha apotik miliknya. Oleh karena yang dijadikan jaminan kredit di dalam perjanjian kredit No. 90.028 tanggal 31 Juli 1990 adalah bidang tanah yang merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I DS, maka konsekuensinya dengan berpedoman Pasal 36 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan maka perjanjian kredit tersebut cacat hukum dan dapat digugat. Selanjutnya berhubung karena hak atas tanah yang telah dijaminkan dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat IV DS, Tergugat V Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan Tergugat VI Kantor Lelang Negara Medan dan memenangkan Tergugat VII BM (Pemenang Lelang) sesuai dengan risalah lelang No. 361/1994-1995, tertanggal 21 November 1994 No. 361/1994-1995 patut dipandang cacat hukum dan patut untuk dibatalkan melalui gugatan Penggugat ke pengadilan.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa meskipun objek jaminan Hak Tanggungan telah dieksekusi oleh kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan dan telah pula dilakukan lelang serta telah ditetapkan pihak pemenang lelang, namun karena objek jaminan Hak Tanggungan yang dijaminkan kepada pihak bank tersebut sebagai objek jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit diperoleh dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau debitur pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki kewenangan

sepenuhnya terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, maka perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilaksanakan sebagai perjanjian tambahan dalam suatu perjanjian kredit perbankan mengandung cacat hukum dan oleh karena itu dapat digugat oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan atas perjanjian pengikatan jaminan hak tersebut. Pengadilan memiliki kewenangan pula untuk mengabulkan gugatan pihak ketiga atas pelaksanaan lelang objek jaminan Hak Tanggungan yang diperoleh dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau debitur pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki kewenangan sepenuhnya dalam menjaminkan objek hak atas tanah dalam suatu perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktek pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan?
2. Bagaimana dasar hukum pertimbangan hakim dalam pembatalan hasil lelang karena tidak berwenangnya debitur pemberi Hak Tanggungan dalam putusan No. 18/PDT.G/2010/PN.TTD?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan hasil lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan oleh pengadilan karena tidak berwenangnya debitur pemberi Hak Tanggungan dalam Putusan No. 18/Pdt.G/2010/PN.TTD?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui praktek pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan oleh bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan
2. Untuk mengetahui dasar hukum pertimbangan hakim dalam pembatalan hasil lelang karena tidak berwenangnya debitur pemberi Hak Tanggungan dalam putusan No. 18/PDT.G/2010/PN.TTD
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pembatalan hasil lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan oleh pengadilan karena tidak

berwenangnya debitur pemberi Hak Tanggungan dalam Putusan No. 18/Pdt.G/2010/PN.TTD

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan Perundang-Undangan di bidang hukum kepailitan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan KUHPerdara.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (library research). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil dan Pembahasan

Di dalam pokok perkara Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa selama perkawinan Penggugat dan Tergugat IV diperoleh sebidang tanah dengan cara jual beli dari KS berdasarkan surat keterangan tanah No. 47351/5/20 tanggal 27 April 1974 (Bukti P3) yang dilakukan pada tahun 1982 berdasarkan akta perikatan / ganti

kerugian tanah No. 165/3/1982 (Bukti P2) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa. Oleh karena objek hak atas tanah tersebut dibeli pada saat berlangsungnya perkawinan maka hak atas tanah tersebut merupakan harta bersama dari Tergugat IV dan Penggugat.⁷

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa, “Apabila dalam suatu perkawinan terjadi percampuran harta kecuali dalam hal adanya perjanjian kawin yaitu perjanjian pisah harta (*prenuptial agreement*)”. Sepanjang tidak ada perjanjian pisah harta, maka harta yang diperoleh adalah harta bersama dan terhadap harta bersama suami isteri dapat berpindah atas persetujuan kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, demikian pula halnya dengan keputusan Mahkamah Agung RI yang berkekuatan hukum tetap No. 3272/K/PDT/1987 tanggal 29 Juni 1989 yang menyatakan bahwa penjualan harta bersama harus dilakukan dengan persetujuan isteri/suami berkenaan dengan tanah yang masih berstatus girik juga, apabila suami isteri telah bercerai tetapi mengenai harta bersama yang belum diadakan pemecahan atau pembagian antara mereka berdua, maka salah satu pihaknya tidak dapat memberikan benda bersangkutan kepada pihak ketiga tanpa ijin dari pihak yang lainnya.⁸

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan bukti P10 dan P9 atau TVII-6 tersebut ternyata dalam pembuatan perjanjian pemberian kuasa untuk menjaminkan objek sengketa dilakukan dengan tipu muslihat mengenai identitas Tergugat VI DS, karena seharusnya pada saat itu status Tergugat IV adalah Nyonya dan dalam hal melakukan perbuatan hukum terhadap objek sengketa baik kepada Tergugat III maupun Tergugat I harus disertai persetujuan Penggugat sebagai suami, dan apabila dalam statusnya Nona maka Tergugat DS dapat bertindak sendiri, sehingga terbukti adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat IV DS. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata perikatan yang dilakukan oleh Tergugat IV DS kepada Tergugat III berdasarkan Bukti P10 dan P9 atau T7-6

⁷ Zainuddin Hasiman, *Akibat Hukum Putusan Pembatalan Perbuatan Hukum terTulis Yang Mengandung Cacat Hukum*, Intermassa, Jakarta, 2010, hlm. 40

⁸ *Ibid*, hlm. 41

adalah tidak memenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dimana objek hak atas tanah yang dijaminan dalam suatu perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang bukan merupakan milik dari debitur pemberi Hak Tanggungan atau debitur pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki kewenangan dalam menyerahkan objek hak atas tanah sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka akibat hukumnya adalah bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh pengadilan oleh karena mengandung cacat hukum oleh karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik di bidang hukum jaminan Hak Tanggungan maupun dalam hukum perjanjian kredit.

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya objek yang diperjanjikan yang halal yang merupakan milik dari pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dalam hal ini maka debitur pemberi Hak Tanggungan yang memberikan objek jaminan tambahan yang bukan merupakan miliknya telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Oleh karena itu maka perjanjian yang dibuat oleh debitur pemberi Hak Tanggungan dengan pihak bank adalah tidak sah karena objek yang diperjanjikan adalah objek hak atas tanah yang diperoleh dengan cara melawan hukum. Disamping itu seluruh perjanjian yang dibuat termasuk pelaksanaan lelang atas objek hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan dengan cara melawan hukum seluruhnya mengandung cacat hukum dan oleh karena itu batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh pengadilan karena adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum tersebut.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada hakekatnya memberikan hak istimewa bagi bank selaku kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Salah satu hak istimewa tersebut adalah bahwa bank selaku kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan (*preferens*) dari kreditur-kreditur lainnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan

apabila debitur wanprestasi terhadap kewajiban pembayaran utangnya. Hal ini termuat di dalam Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa, “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”.

Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli No. 18/Pdt.G/2010/PN. TTD yang membatalkan surat kuasa yang membebaskan jaminan No. 92 tanggal 21 Juni 1989 yang dibuat dihadapan wakil notaris sementara PJ, mengakibatkan surat kuasa tersebut tidak lagi memiliki kekuatan mengikat, sebagai surat kuasa untuk menjaminkan objek hak atas tanah sebagai jaminan tambahan dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut. Dengan dibatalkan surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut tidak bisa lagi digunakan oleh penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum pengikatan jaminan tambahan dalam perjanjian kredit jaminan Hak Tanggungan tersebut.⁹

Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli No. 18/Pdt.G/2010/PN. TTD juga membatalkan surat kuasa yang membebaskan jaminan No. 92 tanggal 21 Juni 1989 mengakibatkan perjanjian kredit tersebut sudah tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dengan demikian akibat hukum pembatalan perjanjian kredit tersebut mengakibatkan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* (perjanjian tambahan) yang bergantung sepenuhnya terhadap perjanjian kredit tersebut juga batal demi hukum dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dengan dibatalkannya perjanjian kredit dan perjanjian jaminan hak tanggungan oleh pengadilan tersebut maka dengan sendirinya kedua perjanjian yang memiliki keterlibatan erat tersebut sudah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat baik terhadap bank selaku kreditur pemegang sertifikat Hak Tanggungan maupun terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan.¹⁰ Oleh karena itu hak-hak preferens bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek hak tanggungan tersebut sudah tidak lagi memiliki kekuatan hukum untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut

⁹ *Ibid*, hlm. 60

¹⁰ Deni Tarmanto, *Asas-Asas Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, Tantausa, Jakarta, 2010, hlm. 48

apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Disamping itu pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan juga berakibat hukum kehilangan legitimasi, dan pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum dan tidak memiliki legitimasi. Oleh karena itu pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh BNI Cabang Tebing Tinggi terhadap hak atas tanah yang merupakan milik bersama antara Penggugat dan Tergugat IV DS cacat hukum dan tidak sah.

Pembatalan hasil lelang oleh Pengadilan Negeri Tebing Tinggi DeI atas hak atas tanah milik Penggugat Tergugat IV DS, mengakibatkan pemeang lelang yang meskipun memiliki itikad baik dalam pembelian objek lelang tersebut. Namun karena pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum, maka pemegang lelang juga tidak dapat menguuaasi objek lelang yang dimenangkannya. Selanjutnya objek lelang telah dilelang tersebut, karena cacat hukum, terus dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah yang sah yaitu pengugat yang Tergugat IV yakni DS sebagai harta bersama.¹¹

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Prosedur dan tata cara pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan, diawali dengan terjadinya wanprestasi (cidera janji) dari debitur peberi Hak Tanggungan dalam pelaksanaan kewajiban utang-utangnya kepada bank selaku kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan, sehingga bank selaku kreditur dengan kekuasaan sendiri, dengan memohon *fiat* (penetapan) pengadilan dpaat mengeksekusi objek Hak Tanggungan atau memohon bantuan jurusita pengadilan tempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Setelah pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan, dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan tersebut oleh badan pelelangan umum setelah seluruh persyaratan untuk melaksanakan lelang telah terpenuhi. Sebelum pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut wajib didahului dengan pengumuman lelang eksekusi objek Hak

¹¹ *Ibid*, hlm. 49

Tanggungjawab yang dilakukan sedikit-sedikitnya di 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan) atau media massa setempat, serta tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan. Pelaksanaan lelang dilaksanakan sampai diperoleh / ditetapkan pemenang lelang eksekusi, objek Hak Tanggungan tersebut sesuai prosedur hukum yang berlaku di bidang lelang.

2. Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli dalam Putusan No. 18/Pdt.G/2010/PN. TTD dalam perkara perdata pembatalan hasil lelang objek Hak Tanggungan yang diberikan debitur pemberi Hak Tanggungan dengan melawan hak / bukan merupakan milik yang sah dari debitur pemberi Hak Tanggungan adalah bahwa pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum karena didasarkan kepada surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang cacat hukum pula. Hal ini disebabkan debitur pemberi Hak Tanggungan bukan merupakan pemilik yang sah / tidak memiliki kewenangan dalam pemberian hak atas tanah untuk diikat dengan perjanjian pembebanan jaminan Hak Tanggungan. Oleh karena objek Hak Tanggungan tersebut merupakan harta bersama (gono gini) dari penggugat dan Tergugat IV DS, yang diberikan Tergugat IV DS kepada Tergugat III LR, untuk dijadikan jaminan tambahan dalam perjanjian kredit dengan BNI Cabang Tebing Tinggi tanpa sepengetahuan penggugat. Perbuatan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, yaitu bertentangan dengan Pasal 36 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan juga bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI yang berlaku tetap No. 3272.K/PDT/1987 tanggal 29 Juni 1989 yang mengatur tentang penggunaan harta bersama (gono gini), sehingga seluruh perbuatan hukum Tergugat III LR terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan tambahan dalam perjanjian kredit tersebut adalah cacat hukum dan karena itu dapat dibatalkan oleh pengadilan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi terhadap surat kuasa surat kuasa No. 91 tertanggal 21 Juni 1989, perjanjian kredit No. 90.028 tanggal 31 Juli 1990, perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan No. 92 tanggal 21 Juni 1989, dan termasuk risalah lelang No. 361/1994-1995, tertanggal 21 November 1994

3. Akibat hukum dari putusan Pengadilan Tebing Tinggi Dei No. 18/Pdt.G/2010/PN. TTD dalam perkara perdata pembatalan hasil lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut adalah bahwa seluruh perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemberian jaminan terhadap hak atas tanah yang merupakan hak kepemilikan bersama dan penggugat dan tergugat IV DS yang dilakukan oleh Tergugat III LR dinyatakan batal demi hukum dan oleh karena itu tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang melaksanakannya, termasuk akta risalah lelang No. 361/1994-1995, tertanggal 21 November 1994, sehingga hak atas tanah yang telah dijadikan jaminan tambahan dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut dikembalikan haknya kepada penggugat dan tergugat IV DS sebagai harta bersama (harta gono gini).

B. Saran

1. Hendaknya dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan bank selaku kreditur wajib menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap objek Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur. Hal ini dimaksudkan agar dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan antara bank selaku kreditur dan debitur pemberi Hak Tanggungan dapat sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dimana objek Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan milik yang sah dari debitur yang diperoleh sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
2. Hendaknya dalam memutuskan perkara tentang pembatalan lelang eksekusi, objek jaminan Hak Tanggungan, putusan yang dikeluarkan hendaknya juga melindungi pemenang lelang yang beritikad baik yang telah membeli objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Hal ini disebabkan karena putusan pembatalan lelang eksekusi tersebut merugikan hak pihak pemenang lelang objek jaminan Hak Tanggungan sesuai prosedur dan tata cara hukum lelang yang berlaku.
3. Hendaknya putusan pengadilan yang membatalkan hasil lelang eksekusi karena pelaksanaan lelang tersebut didasarkan kepada surat kuasa mebebaskan jaminan yang cacat hukum, karena debitur bukan pemilik objek hak tanggungan, segera dilaksanakan eksekusi putusannya agar pihak pemilik

sah dari objek jaminan hak tanggungan tersebut dapat menerima hak-haknya kembali sesuai isi putusan pengadilan tersebut apabila putusan pengadilan tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

V. Daftar Pustaka

- Hasiman, Zainuddin, *Akibat Hukum Putusan Pembatalan Perbuatan Hukum terTulis Yang Mengandung Cacat Hukum*, Intermassa, Jakarta, 2010
- Khoidin, M., *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2012
- Rahmandi, Gufron, *Prosedur dan Tata cara Pensurveian pada Kredit Perbankan*, Graha Ilmu, Jakarta, 2006
- Santoso, Wahyudi, *Restrukturisasi Kredit, Sebagai Bagian Integral Restrukturisasi Perbankan*, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Volume 6, Nomor 14 1, April 2008
- Satrio, J., *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Sugiono, Budiman, *Tata Cara Dan Prosedur Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Bumi Aksara, Bandung, 2009
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, 2012, Jakarta
- Tarmanto, Deni, *Asas-Asas Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, Tanusa, Jakarta, 2010