

DOI:

PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENGEMBALIAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NO. 47/PDT. G/2016/PN BNA

Farah Mauliza

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
E-mail: farah.150510007@mhs.unimal.ac.id

Yulia

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blangpulo, Muara Satu, Kota Lhokseumawe, Aceh,
24355
E-mail: yulia@unimal.ac.id

Faisal*

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blangpulo, Muara Satu, Kota Lhokseumawe, Aceh,
24355
*E-mail: faisal@unimal.ac.id

Abstract

Resiko kelalaian dari pihak bank (kreditur) mengakibatkan hak tanggungan batal demi hukum yang disebabkan ketidakhati-hatian dalam memberikan pinjaman kepada debitur, sehingga menimbulkan gugatan dari penggugat yang merasa tidak mengetahui hartanya telah dijadikan jaminan. Hal ini menjadi pertimbangan hakim dalam pengembalian objek jaminan hak tanggungan kepada Penggugat pada bank BNI sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh nomor 47/ pdt. g/ 2016/ pn BNA). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BNI 2016/ PN Bna dan akibat hukum bagi kreditor dalam putusan Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/ PN Bna. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 47/ Pdt.G/ 2016/Pn.Bna ialah tanah yang dijadikan objek perkara lalu diikatkan Hak tanggungan secara melawan hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Akibat hukum bagi kreditor (Pihak Bank BNI) dalam Putusan Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/ Pn Bna telah terbukti bersalah melakukan kelalaian dan ketidakhati-hatian dalam memberikan kredit kepada Tergugat tanpa menelusuri terlebih dahulu mengenai objek jaminan yang merupakan harta bersama.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Hak Tanggungan, Bank BNI

Abstract

The risk of negligence on the part of the bank (the creditor) will result in the mortgage right being null and void due to carelessness in providing loans to debtors, giving rise to lawsuits from plaintiffs who feel they did not know that their assets had been used as collateral. This was taken into consideration by the judge in returning the mortgage object to the Plaintiff to BNI bank as stated in the Banda Aceh District Court Decision number 47/ pdt. g/ 2016/ pn BNA). This research aims to analyze the judge's considerations in the Return of Mortgage Objects to Bank BNI 2016/PN Bna and the legal consequences for creditors in decision Number 47/Pdt. G/ 2016/ PN Bna. This study used

DOI:

qualitative research methods. The results of the research show that the judge's consideration in Decision Number 47/Pdt.G/2016/Pn.Bna is that the land that was used as the object of the case was then tied to an unlawful mortgage because it did not comply with the provisions of Article 8 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over land. along with objects related to land. Legal consequences for creditors (BNI Bank) in Decision Number 47/ Pdt. G/ 2016/ Pn Bna has been proven guilty of negligence and carelessness in providing credit to the Defendant without first investigating the object of collateral which is joint property.

Key words: *Judges Consideration, Mortgage Rights, BNI Bank.*

1. PENDAHULUAN

Pinjaman kredit yang mempunyai nominal besar menggunakan jaminan berupa tanah. Bentuk jaminan atas tanah adalah hak tanggungan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, yang mana hak tersebut adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Apabila debitor mengalami kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.¹

Kewenangan pemberian Hak Tanggungan perlu diperhatikan karena pemberian objek Hak Tanggungan tidak dilakukan oleh pemiliknya dapat menjadi batal dan selanjutnya atas akta pembebanannya juga menjadi batal demi hukum.² Apabila terjadi pembatalan Hak Tanggungan maka tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak terwujud. Namun dalam prakteknya, kepastian pemilik yang sah dari suatu hak atas tanah terkadang sulit, hal ini dikarenakan pendaftaran hak atas tanah yang dianut

¹ Pasal 6, “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,” 1996.

² Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009).

DOI:

Indonesia berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.³

Hak tanggungan mempunyai korelasi dengan resiko perkreditan pada bank. Artinya, jika terjadi kredit macet, maka bank tidak lagi atau tidak teratur dalam menerima bunga dan angsuran pelunasan kredit.⁴ Hal ini tentu saja akan merugikan pihak bank yang tidak mendapatkan lagi pendapatan bunga. Akan tetapi, kelalaian dari pihak bank (kreditur) juga akan mengakibatkan Hak Tanggungan batal demi hukum yang disebabkan ketidakhati-hatian dalam memberikan pinjaman kepada debitur, sehingga timbullah suatu gugatan dari Penggugat yang merasa tidak tahu bahwa hartanya telah dijadikan jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak bank yang juga sebagai pihak Tergugat III. Hal ini juga telah terjadi pada kasus yang telah memiliki putusan di Pengadilan Negeri Banda Aceh.

Adapun Putusan perkara Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor perkara 47/Pdt.G/2016/PN.Pna yang dimana diajukan oleh 2 (dua) penggugat yaitu Washilien Bin Razali Usman (Penggugat I), dan Thuhrah Binti Razali Usman (Penggugat II), yang beralamat sama dengan Penggugat I. Kedua Penggugat tersebut memberikan kuasa kepada H. Basrun Yusuf selaku Advokat yang menangani kasus tersebut. Pada saat itu Penggugat melawan pihak Tergugat atas nama Razali Usman (Tergugat I) selaku ayah kandung Penggugat I dan II, Suparwany (Tergugat II) selaku Ibu Sambung Penggugat I dan II, yang beralamat sama dengan Tergugat I, Direksi Bank Negara Indonesia Tbk Pusat cq. Pimpinan Bank Negara Indonesia Tbk wilayah Medan Cq. Pimpinan Bank Negara Indonesia Tbk cabang Banda Aceh (Tergugat III), beralamat di Jalan K.H.A. Dahlan Nomor 111 Kota Banda Aceh, dan Erlina S.H.M.Kn. Notaris/PPAT di kota Banda Aceh, beralamat di Jalan T. Hasan Dek Gampong Lamseupeung Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

⁴ Gunarto Suhardi, "Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan," *Jurnal Hukum Projustitia* 24, no. 1 (2006): 99.

DOI:

Pokok perkara dalam kasus tersebut adalah para Penggugat menggugat para Tergugat karena Tergugat III (pihak BNI) ingin mengeksekusi tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10629 tanggal 16 April 2006 atas nama Tergugat I (Ayah Penggugat I dan II), SHM tersebut telah dijadikan pembebanan hak tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat III (Bank BNI) untuk memperoleh fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit Nomor 2012/041 tanggal 13 April 2012 dihadapan Tergugat IV (Notaris). Dalam pelunasan kredit tersebut tergugat I mengalami kesulitan dan akhirnya kreditnya pun digolongkan kredit macet oleh pihak Bank BNI (Tergugat III).

Objek jaminan hak tanggungan Tergugat I harus dilelang oleh Tergugat III untuk pelunasan utang si debitor (Tergugat I). Namun dalam prosesnya, ketika pihak bank mengirim pemberitahuan akan melelang objek jaminan hak tanggungan tersebut, para penggugat keberatan dan menggugatnya ke Pengadilan dengan alasan objek hak tanggungan tersebut adalah boedel harta warisan ibunya yang telah meninggal dunia pada tahun 2004 silam yang merupakan harta bersama selama perkawinan dengan Tergugat I (Ayah Para Penggugat) dan belum dibagikan kepada para penggugat sebagai ahli waris. Sehingga perkara ini dimenangkan oleh pihak Penggugat dengan hakim mengadili menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV seluruhnya. Lalu menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dan menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditanda tangani Tergugat I dengan Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat II atas tanah dan bangunan rumah bodel peninggalan Ibu Penggugat I dan II yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV berikut segala akta/sertifikat hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Instansi yang terkait adalah batal demi hukum, tidak sah, tidak berharga serta tidak berkekuatan hukum.

Pada akhirnya hakim mengeluarkan Putusan dengan mengadili Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV seluruhnya, menolak gugatan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi dalam konvensi dan rekonvensi, dan menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk

DOI:

membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp2.304.000,00 (dua juta tiga ratus empat ribu rupiah).

Berdasarkan putusan hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 47/Pdt. G/ 2016/ PN Bna mengakibatkan kerugian bagi Tergugat III (pihak Bank BNI) yang berimplikasi melawan hukum dalam memberikan pinjaman kredit bagi Tergugat I. Oleh karena itu, peneliti menarik untuk membahas Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan Kepada Penggugat Pada Bank BNI (Studi Putusan di Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 47/Pdt. G/ 2016/ PN Bna). Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahan yang akan dikaji tentang bagaimanakah pertimbangan hakim dalam pengembalian objek jaminan hak tanggungan pada Bank BNI dalam putusan Nomor 47/Pdt. G/ 2016/ PN dan bagaimanakah akibat hukum bagi kreditor dalam putusan Nomor 47/Pdt. G/ 2016/ PN Bna.

2. METODE PENELITIAN

Kajian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati.⁵ Metode penelitian merupakan cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran seksama untuk mencapai tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, serta menganalisis hingga menyusun laporan.⁶

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1) Pertimbangan Hakim Dalam Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank BNI Dalam Putusan Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/Pnbna.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan kepastian, serta kemanfaatan hukum bagi para pihak yang

⁵ Lexy j. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006).

⁶ Chalid Narbuko dan Abu Ahmad, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2007).

DOI:

bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan baik, cermat dan teliti. Jika pertimbangan hakim tidak baik, cermat dan teliti, maka Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung berhak membatalkan putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut.

Hakikat pertimbangan hakim mengandung beberapa hal, yakni: *pertama*, pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau kaidah-kaidah yang tidak dibantah; *kedua*, analisis secara yuridis terhadap putusan pelbagai aspek terkait fakta atau hal-hal yang terbukti dalam persidangan; *ketiga*, bagian dari petitum Penggugat yang dipertimbangkan secara satu per satu sehingga hakim dapat mengeluarkan kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut terhadap amar putusan.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Adapun Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur tentang pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, yang cakupannya meliputi a), obyek Hak Tanggungan; b), pemberi dan pemegang Hak Tanggungan; c), tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan; d), eksekusi Hak Tanggungan; e), pencoretan Hak Tanggungan; dan f), sanksi administratif.

Berdasarkan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/Pn.Bna hakim menimbang bahwa menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah mengatur secara limitatif, yakni 1. Pemberi hak tanggungan adalah orang

DOI:

perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan; 2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak tanggungan dilakukan.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan, yakni *pertama*, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan; *kedua*, tidak memuat kuasa substitusi; *ketiga*, mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Jika dianalisis, perbuatan dari Tergugat III dan IV jika secara prosedur kewenangan mereka dalam membuat hak tanggungan haruslah berdasarkan undang-undang yang berlaku. Adapun kesalahan pada pihak Tergugat III, yakni sebagai lembaga keuangan tidak boleh hanya meyakini kebenaran data yang disampaikan oleh calon debitur tetapi harus menerapkan prinsip kehati-hatian Bank dalam penyaluran kredit dengan jalan Verifikasi data seperti melakukan *Chek On The Spot* Objek yang akan diletakkan hak tanggungan, dari pihak mereka harus teliti dalam menelusuri apakah ada hak orang lain atas tanah perkara atau tidak dan sebagainya, walaupun ada hak orang lain seharusnya ada izin yang bersangkutan terhadap asetnya yang dijadikan agunan kredit tersebut.

Berdasarkan pertimbangan di atas menurut majelis hakim pun, permasalahan pokok dalam perkara ini telah terjawab dimana tanah objek perkara diikat hak tanggungan secara melawan hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hakim mempertimbangkan bahwa tentang pengikatan tanah objek perkara sertifikat hak milik no 12069/Mulia an. Razali Usman menjadi jaminan hutang atas

DOI:

kredit Nomor 2012/041 tanggal 13 April 2012 merupakan perbuatan yang bertentangan dengan pasal 8 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 dan sangat merugikan kepentingan para Tergugat, menurut majelis hakim pengikatan objek perkara sebagai hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Petitum harus pula dikabulkan sebahagian;

Namun dalam hal ini, Tergugat III sempat membantah dan dianggap melanggar ketentuan Pasal 1166 dan Pasal 1168 KUHPerdato jo. Pasal 8 dan Pasal 15 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar. Bahwa ketentuan-ketentuan *a quo* justru menguatkan kedudukan hukum Tergugat-III selaku Kreditur yang memiliki hak eksekutorial sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan membuktikan bahwa APHT dan SHT *a quo* dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang ada;

Pada dasarnya, Tergugat IV sebagai pihak Notaris juga telah melakukan kesalahan, dikarenakan saat pendaftaran Hak Tanggungan yang didaftarkan bersama-sama antara Tergugat I dan II tanpa adanya kehadiran dan pengetahuan dari Penggugat I dan Penggugat II yang dimana tanah objek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 10269/Mulia an. Razali Usman merupakan harta yang diperoleh oleh Razali Usman (Tergugat I) dalam perkawinannya dengan Dra. Aisyah Abbas (Almh) dijadikan hak tanggungan untuk jaminan pelunasan hutang Tergugat I atas perjanjian kredit dengan Tergugat III Nomor 2012/041 hanya meminta persetujuan Suparwany (Tergugat II) tanpa meminta persetujuan para penggugat sebagai anak (ahli waris) dari Dra. Aisyah yang pada waktu itu mereka sudah dewasa sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III merupakan perbuatan melawan hukum.

2) Akibat Hukum Bagi Kreditor Dalam Putusan Nomor 47/Pdt. G/2016/PnBna

Pada Putusan Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/ PN Bna ada terdapat permasalahan dimana para Penggugat menggugat para Tergugat karena Tergugat III (pihak BNI) ingin mengeksekusi tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10629 tanggal 16

DOI:

April 2006 atas nama Tergugat I (Ayah Penggugat I dan II), Sertifikat Hak Milik tersebut telah dijadikan pembebanan hak tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat III (Bank BNI) untuk memperoleh fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit Nomor 2012/041 tanggal 13 April 2012 dihadapan Tergugat IV (Notaris). Dalam pelunasan kredit tersebut tergugat I mengalami kesulitan dan akhirnya kreditnya pun digolongkan kredit macet oleh pihak Bank BNI (Tergugat III).

Berdasarkan dari dalam Putusan bahwa Penggugat I dan II meneliti terlebih dahulu sebab Tergugat III akan melakukan penjualan lelang tanah dan bangunan rumah boedel peninggalan Almarhumah Ibu Penggugat I dan II tersebut, ternyata telah dijadikan sebagai jaminan Kredit Tergugat I pada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2012/041 tanggal 13 April 2012 yang ditanda tangani dihadapan Tergugat IV (Notaris) dan perjanjian kredit tersebut telah disetujui oleh Tergugat II selaku Istri dari Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Penggugat I dan II yang pada waktu itu telah berusia dewasa. Adapun kredit macet yang harus dilunasi oleh Tergugat I per tanggal 29 September 2014 adalah Rp250.220.213,00 (dua ratus lima puluh juta dua ratus dua puluh ribu dua ratus tiga belas rupiah).

Tindakan Tergugat I dan II mengagunkan tanah dan bangunan rumah boedel peninggalan Almarhumah Ibu Penggugat I secara diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat I dan II yang dimana ini benar-benar telah mengancam hak Almarhumah Ibu Penggugat mereka sebagai ahli waris yang berhak mewarisi atas boedel tanah dan bangunan rumah tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 91 ayat (4) Kompilasi Hukum Islam dengan tegas menyatakan bahwa "harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lain" dan kemudian dipertegas dengan ketentuan Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam bahwa "suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahtangankan harta bersama. Selanjutnya pada Buku ke-I Bab ke - XIII Pasal 96 Kompilasi Hukum Islam ditegaskan bahwa "apabila terjadi cerai mati, maka separuh harta bersama menjadi hak pasangan hidup yang lebih lama".

DOI:

Sesuai dengan ketentuan Pasal 48 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan telah mengatur bahwa “orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur delapan belas tahun atau belum melangsungkan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya”.

Pada rumusan Pasal 48 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tersebut, maka tindakan Tergugat I mengagunkan tanah dan bangunan rumah harta bersama Tergugat I dengan Ibu Penggugat tidak dibenarkan oleh hukum, karena atas tanah dan bangunan rumah tersebut masih ada hak Almarhumah Ibu Penggugat I dan II, hak Pengugat I dan II dan adik Penggugat I dan II ditambah lagi pengikatan tanah dan bangunan rumah harta bersama itu sebagai jaminan kredit Tergugat I pada Tergugat III atas persetujuan Tergugat II yang sama sekali tidak ada hubungan hak dalam bentuk apapun atas tanah dan bangunan rumah dimaksud.

Seharusnya, Tergugat IV seharusnya dalam menerbitkan sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 61/2012 tanggal 26 April 2012, diwajibkan meneliti asal muasal perolehan hak Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan rumah tersebut, apakah harta bersama Tergugat I dengan Tergugat II sehingga Tergugat II mempunyai hak untuk memberikan persetujuannya baik dalam Perjanjian Kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat IV.

Begitupun dengan Tergugat III, dalam menganalisa persyaratan persetujuan pemberian kredit yang dimohon Tergugat I dan Tergugat II tersebut pada saat menerima tanah dan bangunan rumah yang diajukan oleh Tergugat I dan II sebagai jaminan kreditnya itu, secara hukum diharuskan meneliti dengan seksama apakah tanah dan bangunan rumah tersebut diajukan oleh orang yang berhak sebelum menyetujui permohonan pinjaman kredit yang dimohon oleh Tergugat I dimaksud. Lalu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat IV dan ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Tergugat III dan disetujui oleh Tergugat II adalah sebuah dokumen yang mengandung cacat hukum.

DOI:

Berdasarkan studi kasus diatas, dapat dikatakan bahwa adanya kelalaian dari pihak kreditur (Pihak Bank BNI) yang memberikan pinjaman kredit kepada Tergugat I dengan disaksikan oleh Tergugat II yang dimana tidak memiliki hak dalam memberikan persetujuan atas tanah dan bangunan rumah yang diagunkan oleh Tergugat I pada Tergugat III dalam Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, karena tanah dan bangunan rumah tersebut bukanlah harta bawaan dari Tergugat I atau bukan merupakan harta perkawinan Tergugat II dengan Tergugat I, akan tetapi tanah dan bangunan rumah tersebut merupakan harta perkawinan (harta bersama) antara Tergugat I dengan Almarhumah Ibu Penggugat I dan II yang belum dilakukan pembahagian hak, baik kepada Almarhumah Ibu Penggugat I dan II, Penggugat I dan II, serta adik Penggugat I dan Penggugat II.

Tergugat III yang memberikan kredit dengan jaminan tanah dan bangunan rumah, seharusnya meneliti lebih dahulu apakah agunan tersebut merupakan harta bersama Tergugat I dengan Tergugat II ataukah bukan. Namun dalam hal ini pihak bank melakukan tindak kelalaian tanpa menelusuri terlebih dahulu mengenai objek jaminan dari Tergugat I, sehingga akibat yang ditimbulkan oleh pihak Tergugat III (Pihak Bank) dalam memberikan pinjaman kredit yang dimana bangunan beserta tanah yang dijadikan objek jaminan ternyata merupakan harta bersama sehingga hal yang dilakukan oleh pihak Bank mengandung cacat hukum.

Hukum telah mengatur bahwa apabila pihak bank melakukan tindak kelalaian dalam memberikan pinjaman, maka jika kaitkan dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana di atur dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yakni petugas bank melanggar atau melalaikan prinsip kehati-hatian akan dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 49 ayat (2) b Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Resiko hukum berkaitan dengan kemungkinan bank menjadi target pengenaan sanksi karena tidak mematuhi standar KYCP (*Know Your Customer Principle*) dan gagal melaksanakan *due diligence* yang diperlukan terhadap

DOI:

nasabah.⁷ Oleh karenanya, untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari maka bank menerapkan suatu prinsip kehati-hatian, prinsip kehati-hatian diatur didalam pasal 2 Undang-undang Perbankan. Prinsip kehati-hatian ini merupakan prinsip penting dalam pengelolaan sistem perbankan karena operasional bank cenderung dengan risiko.⁸

Kewajiban pihak bank dalam prinsip kehati-hatian terhadap proses penyaluran kredit perbankan, diatur pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, yakni:⁹ *pertama*, mempunyai keyakinan atas analisis yang mendalam terhadap itikad dan kemampuan nasabah calon debitur untuk melunasi utangnya atau pembiayaan sesuai perjanjian; *kedua*, melaksanakan dan mempunyai pedoman dalam perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, dimana perjanjian tersebut berisi janji-janji yang sebelumnya telah disetujui atau disepakati oleh para pihak yang terlibat, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerduta.¹⁰

Adapun yang dimaksud dengan objek dalam suatu perjanjian adalah prestasi, prestasi ini harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat di dalam suatu perjanjian. Salah satu contoh dari bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Kredit berasal dari kata *creditus* yang berarti kepercayaan.

Supaya mendapatkan keyakinan sebelum pencairan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.¹¹ Dengan adanya jaminan, maka apabila debitur

⁷ Detisa Monica Podung, "Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan," *Lex Crimen V*, no. 3 (2016): 49–56.

⁸ I Wayan. Wardani, P. D. K., Rudy, D. Gde., Wiryawan, "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Pada PT BPR Sinar Putera Mas," *Kertha Semaya 1*, no. 8 (2013): 1–13.

⁹ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Cetakan Ke (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

¹⁰ Yulia, *Hukum Perdata* (Ihokseumawe: Bina Edukasi, 2015).

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

DOI:

(penerima kredit) ingkar janji atau wanprestasi maka debitur akan mendapat penggantian atas piutangnya dari pelaksanaan eksekusi dan pelelangan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Perjanjian jaminan Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yakni perjanjian hutang piutang yang mengakibatkan terjadinya perjanjian jaminan Hak Tanggungan tersebut sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri dan tergantung kepada perjanjian pokoknya.¹²

Berdasarkan analisa terhadap Putusan Hakim Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/Pn.Bna menyatakan: a. Bahwa antara Tergugat-III dan Tergugat-I memiliki dasar hubungan hukum dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit yang mengatur hubungan hukum antara Kreditur dengan Debitur sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit Nomor: 2012/041 tanggal 13 April 2012 (Bukti T-III-1); b. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (*Asas Pacta Sunt Servanda*); c. Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit, Tergugat-I menyerahkan agunan kepada Tergugat-III berupa sebidang tanah berikut benda di atasnya dengan bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 10269 tanggal 18 April 2006 atas nama Sdr. Razali Usman, yang mana objek agunan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan, d. Bahwa oleh karena Tergugat-I selaku Debitur tidak melaksanakan kewajibannya yakni membayar angsuran kreditnya berdasarkan perjanjian kredit *a quo*, maka Tergugat-III memberikan teguran kepada Tergugat-I untuk melaksanakan kewajibannya; e. Bahwa teguran-teguran *a quo* tidak diindahkan oleh Tergugat-I selaku Debitur, maka berdasarkan perjanjian kredit *a quo* Tergugat-I dinyatakan telah melakukan wanprestasi, sehingga Tergugat-III berhak untuk mengambil pelunasan hutang dari agunan kredit yang telah diserahkan berdasarkan hak preferen yang Tergugat-III miliki yakni atas dasar Hak Tanggungan, oleh karena

¹² Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009).

DOI:

Tergugat-I tidak melakukan kewajibannya/wanprestasi, maka Tergugat-III selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang memiliki Hak Eksekutorial melaksanakan proses lelang terhadap agunan *a quo* sebagai langkah pelunasan terhadap kewajiban Tergugat-I selaku Debitur.

Namun dikarenakan hakim menganggap adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV maka dalam hal ini hakim menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh pihak Bank BNI harus dibatalkan. Putusan Hakim Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/Pn.Bna yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka akibat kesalahan dan ketidakhati-hatian oleh pihak Bank BNI/Pihak Kreditur tidak dapat mengeksekusi objek jaminan yang telah dijadikan sebagai Hak Tanggungan oleh Penggugat I, sehingga ini akan menjadi suatu permasalahan yang akan merugikan pihak Bank yang telah memberikan pinjaman kepada Penggugat I sebagai debitur.

Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang yang dijual secara lelang. Hasilnya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.¹³

Meskipun Putusan telah dikeluarkan oleh hakim namun, itu hanya memutuskan objek jaminan dengan pihak Bank BNI sehingga Pihak Bank BNI tidak dapat mengeksekusi dan bukan antara kreditur maupun debitur tersebut. Hal ini dapat hubungkan sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Dalam hal menjalankan tugasnya hakim tidak selalu terpaku terhadap undang-undang maupun perjanjian (formal legalistik), tetapi harus senantiasa menyelaraskan hukum positif dengan nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat.¹⁴

¹³ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis* (Jakarta: Aneka Cipta, 2009).

¹⁴ Rifqi Fadillah and Faisal dan Fatahillah, "PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2039 K/Pdt/2014)," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 2, no. 3 (2021): 118–27, <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i2.4287>.

DOI:

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.¹⁵

Perjanjian yang disepakati antara bank dan nasabah dalam masa kredit salah satunya adalah jangka waktu, dengan adanya jangka waktu yang cukup lama ini bisa menimbulkan berbagai masalah, biasanya masalahnya diakibatkan dari pihak debitur. Tanggung jawab dalam suatu perjanjian dapat timbul apabila terjadi suatu keadaan yang dinamakan wanprestasi.¹⁶

Wanprestasi ini merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya, biasanya debitur tidak memenuhi kewajiban yang merupakan hak dari kreditur. Wanprestasi mempunyai 4 (empat) macam yakni:¹⁷ *pertama*, tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya; *kedua*, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; *ketiga*, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakan.

Oleh karenanya, debitur yang melakukan wanprestasi yang dianggap tidak mampu membayar pelunasan hutang, maka pihak bank dalam menyita jaminan haruslah sesuai prosedur, namun dalam kasus ini Pihak Bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menelusuri objek jaminan sebagai hak tanggungan yang ternyata merupakan harta bersama oleh almarhumah. Maka dengan demikian, jaminan yang dapat di ambil oleh bank ialah jaminan umum lainnya yang dimiliki oleh debitur. Jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yaitu: "*Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu*". Oleh

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2005).

¹⁶ R. Subekti, *No Hukum Perjanjian, Intermedia* (Jakarta, 1979).

¹⁷ Subekti.

DOI:

karena itu, seluruh aset yang dimiliki debitor menurut hukum otomatis menjadi jaminan yang dapat dipergunakan untuk melunasi utang yang dimilikinya terhadap kreditor.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit dalam perjanjian pinjam meminjam uang. Perjanjian pinjam meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa obyeknya adalah benda yang habis dipakai. Dari pemaparan di atas sudah jelas bahwa pihak kreditor bisa mengambil tegas terhadap debitur jika pihak debitur wanprestasi, sebab ketentuan seperti ini sudah tertuang dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Segala kebendaan si berutang (debitur) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan segala perikatan perseorangan."¹⁸

4. KESIMPULAN

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/Pn.Bna telah berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang didapat selama dalam persidangan. Adapun pertimbangan hakim ialah tanah yang dijadikan objek perkara lalu diikatkan Hak tanggungan secara melawan hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Akibat hukum bagi kreditor (Pihak Bank BNI) dalam Putusan Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/ Pn Bna telah terbukti bersalah melakukan kelalaian dan ketidakhati-hatian dalam memberikan kredit kepada Tergugat tanpa menelusuri terlebih dahulu mengenai objek jaminan yang merupakan harta bersama. Pada dasarnya Pemberian kredit oleh suatu bank harus berpegang teguh pada beberapa prinsip, dan salah satunya ialah prinsip kehati-hatian sebagaimana terdapat dalam Pasal 29 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Berdasarkan analisa terhadap

¹⁸ dan R. Tjikrosudibio R. Subekti, Prof., SH., *No Title Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Prodnya Paramita, 2008).

DOI:

Putusan Hakim Nomor 47/ Pdt. G/ 2016/Pn.Bna menyatakan antara Tergugat-III dan Tergugat-I memiliki dasar hubungan hukum dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit yang mengatur hubungan hukum antara Kreditur dengan Debitur sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit Nomor: 2012/041 tanggal 13 April. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- . *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Chalid Narbuko dan Abu Ahmad. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Fadillah, Rifqi, and Faisal dan Fatahillah. "PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2039 K/Pdt/2014)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 2, no. 3 (2021): 118–27. <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i2.4287>.
- Gatot Supramono. *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*. Jakarta: Aneka Cipta, 2009.
- Gunarto Suhardi. "Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan." *Jurnal Hukum Projustitia* 24, no. 1 (2006): 99.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2005.
- Kartono. *Hak-Hak Jaminan Kredit*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009.
- Lexy j. Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006.
- Pasal 6. "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," 1996.
- Podung, Detisa Monica. "Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan." *Lex Crimen V*, no. 3 (2016): 49–56.
- R. Subekti, Prof., SH., dan R. Tjikrosudibio. *No Title Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Prodnnya Paramita, 2008.
- Subekti, R. *No Hukum Perjanjian, Intermedia*. Jakarta, 1979.
- Try Widiyono. *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Usman, Djoni S. Gazali dan Rachmadi. *Hukum Perbankan*. Cetakan Ke. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Wardani, P. D. K., Rudy, D. Gde., Wiryawan, I Wayan. "Implementasi Prinsip Kehati-

DOI:

Hatian Dalam Pemberian Kredit Pada PT BPR Sinar Putera Mas.” *Kertha Semaya* 1, no. 8 (2013): 1–13.

Yulia. *Hukum Perdata*. lhokseumawe: Bina Edukasi, 2015.

***Nomor Hp: 081360172004**