

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SIDOARJO NOMOR 130/Pdt.G/2022/PN.Sda TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK WARIS YANG BELUM DI BAGI

Dimas Aditya El Fachriza

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
dimasaditya.20051@mhs.unesa.ac.id

Mahendra Wardhana

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum mulai dari akta pemberian hak tanggungan sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Namun tidak semua hak atas tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan memiliki dokumen kepemilikan yang sempurna. Di dalam prakteknya seringkali terdapat dalam menjaminkan hak tanggungan dimana si pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan yang mutlak atas objek jaminan tersebut. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui proses pembebanan hak tanggungan atas tanah warisan yang belum dibagi, untuk mengetahui akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi, dan untuk mengetahui analisis putusan nomor 130/Pdt.G/2022/Pn.Sda. Jenis penelitian yang diterapkan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang diambil dari data sekunder yaitu studi dokumentasi dengan mengolah data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Berdasarkan penelitian dapat dipahami meskipun pembebanan hak tanggungan tersebut pada objek tanah warisan yang belum dibagi tidak serta menggugurkan hak pemegang hak tanggungan. Akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi adalah 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.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Harta Waris

Abstract

Imposition of mortgage rights is a material agreement which consists of a series of legal acts starting from the deed granting mortgage rights to registration by obtaining a certificate of mortgage rights from the Land Office. However, not all land rights that will be encumbered with mortgage rights have perfect ownership documents. In practice, it is often found in guaranteeing mortgage rights that the person giving the mortgage rights does not have absolute authority over the object of the guarantee. The purpose of this research is to understand the process of imposing mortgage rights on inherited land that has not been divided, to find out the legal consequences for the object of mortgage rights if the debtor defaults, and to find out the analysis of decision number 130/Pdt.G/2022/Pn.Sda. The type of research applied is normative legal research with a normative juridical approach, namely research taken from secondary data, namely documentation studies by processing data from primary legal materials and secondary legal materials. divided does not invalidate the rights of the liability rights holder. The legal consequences for the object of the mortgage right if the debtor defaults is that the holder of the first mortgage right has the right to sell the object of the mortgage right under his own authority through a public auction and collect the receivables from the proceeds of the sale.

Keywords: Mortgage Rights, Inheritance

PENDAHULUAN

Peran sektor perbankan pada pemberian pinjaman modal atau tambahan modal terhadap para pengusaha

dalam menjalani usaha mereka begitu besar. Prosedur dan peraturan yang harus diikuti oleh debitur diikuti oleh bank dalam hal pemberiann kredit kepada masyarakat. Adanya jaminan atas pembayaran

hutang merupakan salah satu persyaratan utama yang ditetapkan oleh bank. Adanya jaminan atas pembayaran hutang ini dinyatakan oleh bank sebagai langkah untuk memastikan bahwa kewajiban akan dipatuhi dengan baik oleh debitur. Jaminan tersebut berperan penting dalam memastikan bahwa pihak debitur bertanggung jawab dan jika terjadi pelanggaran kontrak, bank masih memiliki aset salah satu pilihan yang tersedia adalah jaminan yang dapat dilelang untuk melunasi hutang. Dengan demikian, jaminan menjadi instrumen yang penting bagi bank untuk menjaga stabilitas dan keamanan kredit yang diberikan. (Chatamarrasjid 2006)

Sebelum suatu jaminan kepemilikan bersama dapat dijadikan sebagai jaminan atas hutang seseorang, perlu dilakukan pemisahan atau pembagian kepemilikan tersebut. Hal ini penting untuk mengakhiri status kepemilikan bersama dan memungkinkan jaminan tersebut digunakan sebagai jaminan dalam hutang. Sita jaminan atas hutang akan melibatkan seluruh tanah tersebut, sehingga pemilik tanah yang lain dapat mengalami kerugian karena debitur wanprestasi, terutama ketika tanah itu masih dalam kepemilikan bersama, sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) buku 3 mengenai perikatan. Akan tetapi, dalam praktek sehari-hari, jaminan atas hutang berupa tanah kepemilikan bersama seringkali diterima oleh bank, terutama ketika kepemilikan bersama tersebut diakibatkan oleh warisan. Hukum waris mengatur tentang pengalihan harta benda kepada ahli waris dari pewaris yang sudah meninggal dunia.

Menurut definisi yang dikemukakan oleh Prof. Budi Harsono, Hak Tanggungan diartikan sebagai hak kepemilikan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan tindakan tertentu terkait dengan tanah tersebut sebagai jaminan. Namun, hak ini tidak berarti bahwa tanah tersebut dapat dikuasai secara fisik atau digunakan oleh kreditur. Sebaliknya, Hak Tanggungan digunakan untuk tujuan menjual tanah tersebut jika debitur tidak memenuhi janjinya. Kreditur diperbolehkan untuk mengambil semua atau sebagian hasil penjualan tsb untuk melunasi utang debitur kepadanya. (Zenobia and Lukman 2023) Hak tanggungan merupakan sebuah hak yang memberikan jaminan atas tanah untuk tujuan pelunasan utang tertentu. Hak ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dalam hierarki kreditur terhadap tanah yang menjadi jaminan. Dengan kata lain, hak tanggungan memberikan hak yang lebih kuat bagi kreditur pemegangnya dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya. Dalam situasi di mana debitur wanprestasi, kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki kebolehan yang istimewa dalam hal melaksanakan langkah-langkah penyelesaian

utang. Salah satu solusi dapat melalui lelang umum, yang dilakukan menurut prosedur aturan dalam undang-undang yang berkaitan. Melalui lelang tersebut, tanah yang dijadikan jaminan dapat dijual kepada pihak lain, dengan tujuan untuk mendapatkan dana yang diperlukan guna melunasi utang yang belum terpenuhi.

Sejak diberlakukannya, objek jaminan utang berupa tanah dapat diikat melalui institusi jaminan yang disebut hak tanggungan. Dengan adanya UUHT, proses pengikatan tanah sebagai jaminan utang dapat dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Hal ini memberikan kerangka hukum yang jelas dan mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi jaminan utang yang melibatkan tanah. Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan menjadi tiang utama dalam mengatur perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jaminan utang yang melibatkan tanah.

Pasal 1 ayat (1) dalam UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang ditempatkan pada hak atas tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak tanggungan ini bisa mencakup tanah itu sendiri, termasuk benda-benda yang melekat padanya, dan digunakan sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu. Hak ini memberikan prioritas kepada kreditur yang memiliki hak tanggungan atas tanah tersebut dibandingkan dengan kreditur lainnya. Pasal 8 dalam UUHT menegaskan bahwa pemberi hak tanggungan dapat berupa individu atau entitas hukum yang memiliki kewenangan penuh terhadap objek jaminan yang akan dijamin. Kewenangan ini harus dimiliki oleh pemberi hak tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Dalam konteks hukum properti, hanya pemilik sah yang memiliki kewenangan terhadap tanah dan dapat memberikan tanah tersebut sebagai jaminan hak tanggungan. Tanah seringkali menjadi pilihan yang diunggulkan oleh lembaga keuangan dalam memberikan fasilitas kredit karena memiliki beberapa keunggulan. Pertama, tanah cenderung memiliki nilai jual yang stabil dan cenderung meningkat seiring waktu. Selain itu, tanah juga memiliki keberadaan fisik yang nyata dan dapat diidentifikasi dengan jelas melalui bukti-bukti kepemilikan yang sah. Hal ini membuat tanah sulit untuk disalahgunakan atau dipalsukan. Selain itu, hak tanggungan atas tanah memberikan hak istimewa kepada kreditur dalam hal penyelesaian kredit, karena tanah tersebut dapat dijual melalui lelang atau melalui mekanisme lainnya yang diatur undang-undangan terkait. Akan tetapi, hak tanggungan yang berupa hak atas tanah tidak semuanya mempunyai dokumen yang lengkap terkait kepemilikannya. Dalam praktiknya, sering terjadi bahwa hak tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan

tidak memberikan kewenangan mutlak terhadap pemberi hak tanggungan karena kebanyakan objek tersebut masih dalam boedel waris, sehingga pemberi hak tanggungan tidak dapat dikatakan sebagai pemilik aset atau kekayaan dari objek tersebut.

Hal tersebut selaras dengan kasus yang penulis temui, yaitu kasus dengan Nomor perkara 130/Pdt.G/2022/PN.Sda tentang eksekusi hak tanggungan yang masih waris serta belum dibagi. Para pihak yang terlibat dalam perkara tersebut adalah Eny Rodiyah sebagai PENGUGAT, dengan Bank Mandiri Unit MBU Krian sebagai TERGUGAT I, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KABUPATEN SIDOARJO sebagai TERGUGAT II, dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SIDOARJO sebagai TERGUGAT III.

Kasus ini bermula pada tanggal 9 September 2016, terjadi transaksi kredit sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) antara Penggugat dan Tergugat I. Kemudian, karena Penggugat mampu membayar kredit dengan lancar, Tergugat I menawarkan peningkatan fasilitas kredit (top up) hingga dua kali lipat pada tanggal 12 Oktober 2017, dengan jumlah menjadi Rp150.000.000. Selanjutnya, melalui addendum Perjanjian Kredit tanggal 1 Februari 2019, fasilitas kredit ditingkatkan (top up) lagi menjadi Rp200.000.000. Namun, seiring berjalannya waktu dalam perkembangan bisnis, Penggugat mengalami kebangkrutan akibat pandemi COVID-19, sehingga Penggugat tidak dapat melalukan pembayaran kredit tersebut. Akan tetapi, Penggugat telah berkomunikasi dengan Tergugat untuk menyelamatkan kredit, disitu Penggugat sudah menjelaskan bahwa kondisi keuangan mereka sangat buruk, tetapi Tergugat tidak merespons dengan baik. Sehingga Tergugat I tetap ingin melakukan pelelangan terhadap objek hak Tanggungan tersebut.

Objek yang menjadi jaminan dalam kredit tersebut sebenarnya milik SUTAMI, yaitu Ibu kandung dari Penggugat. Penggugat telah menginformasikan hal ini kepada Tergugat I, dan Tergugat I tetap menyetujui Objek Agunan tersebut. Perlu juga diketahui bahwa Sutami saat ini sudah meninggal (pada tanggal 25 Mei 2019) dan meninggalkan ahli waris Suami SUTAMI yaitu SUDARSONO, dan MOCHAMMAD RAFIK (anak SUTAMI/saudara dari Penggugat). Ahli waris tersebut sah secara hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 832 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa "Menurut undang-undang, ahli waris adalah anggota keluarga, baik yang dihasilkan dari perkawinan sah maupun di luar perkawinan, serta suami atau istri yang hidup paling lama, sesuai dengan ketentuan berikut ini." Selain itu, Pasal 833 ayat (1) BW juga mengatur bahwa "Para ahli waris secara otomatis, berdasarkan hukum, memiliki hak kepemilikan atas semua barang, hak, dan piutang yang dimiliki oleh

orang yang meninggal." Dari beberapa fakta yang di temui menimbulkan pertanyaan, bagaimana bila tanah waris untuk 3 (tiga) orang tersebut akan dilelang, apakah hal tersebut di perbolehkan dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.

Tergugat I melaksanakan eksekusi melalui lelang eksekusi dengan berdasar pada Pasal 6 UUHT yang berisi "Apabila debitor 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". Pada penjelasan pasal 6 UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan memiliki sifat Parate Eksekusi yaitu sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau bisa juga diberikan arti bahwa jika debitor wanprestasi maka kreditur bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan dalam hukum acara perdata.

Tetapi Penggugat menganggap apabila Tergugat I tetap melaksanakan lelang tersebut, maka merupakan Tindakan yang melanggar sekaligus melawan hukum karena menjual hak ahli waris lain. Secara perdata, Tindakan tersebut melanggar ketentuan Pasal 1471 BW mengatur bahwa "Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain". Dengan dasar tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) ke Pengadilan Negeri Sidoarjo ke Pengadilan Negeri Sidoarjo karena Tergugat I, II, III berdomisili di Kabupaten Sidoarjo. Gugatan ini di layangkan karena para Tergugat dianggap telah secara nyata melaksanakan Perbuatan Melanggar Hukum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 BW yang menentukan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Sudikno Moetokusumo menyatakan bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatigedaad) jika memenuhi unsur-unsur yaitu (1). Terdapat suatu pelanggaran hukum (2). Terdapat kesalahan (3). Terdapat Kerugian (4). Adanya hubungan kausalitas. Bahwa berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum tersebut, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III sudah memenuhi salah satu unsur yang terdapat pada pasal 1365 BW, yaitu terdapat kerugian yang dialami oleh Penggugat.

Dalam Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN.Sda, Majelis Hakim menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Keputusan tersebut menunjukkan

penolakan terhadap seluruh tuntutan yang diajukan oleh pihak Penggugat, tanpa memberikan pertimbangan terhadap hak waris yang terdapat dalam fundamentum petendi gugatan tersebut. Dalam amar putusannya juga tidak di jelaskan apakah Tindakan yang di lakukan para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Tentunya Putusan tersebut menimbulkan kekaburan Norma tentang Perbuatan Melawan Hukum yang termaktub pada Pasal 1365 KUHPerdata.

Maka, berdasarkan uraian diatas penulis melakukan penelitian dengan judul : “ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 130/Pdt.G/2022/PN.Sda TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK WARIS YANG BELUM DI BAGI”

METODE

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif mengacu pada norma-norma huku yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penulis menganalisis kasus dengan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN.Sda dimana kekaburan norma yang ada pada pertimbangan hakim dalam putusan tersebut yang menjadi objek dari penelitian ini.

Penelitian ini mengadopsi tiga pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus pendekatan kasus (*case approach*), sebagaimana yang dijelaskan oleh Peter Mahmud Marzuki. (Marzuki, 2013). Bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Teknik analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis perskriptif, yang melibatkan pengelompokkan dan penyesuaian data yang diperoleh dari gambaran sistematis berdasarkan studi kepustakaan dan studi dokumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitan

Putusan ini merupakan kasus antara ENI RODIYA yang bertempat tinggal di Dsn Beciro RT 003 RW 001 Kel Becirongengor Kec Wonoayu Kab Sidoarjo, Kel. Becirongengor, Kecamatan Wonoayu, Kab. Sidoarjo, melawan Melawan PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK UNIT MBU SIDOARJO KRIAN yang beralamat di Jl. Raya Krian Nomor 47 Sidoarjo 61262 Telp. 031-8982377 sebagai TERGUGAT I, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KABUPATEN SIDOARJO yang beralamat di Jl. Erlangga No.161, Kapasan, Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61214 sebagai

TERGUGAT II, dan BADAN PERTANAHAN. NASIONAL KABUPATEN SIDOARJO yang beralamat di Kawasan Industri & Pergudangan SAFE ‘n’ LOCK, Jl. Lkr. Timur KM.5, Rangkah Kidul, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61234 sebagai TERGUGAT III.

Kasus ini berawal dari penggugat adalah ahli waris yang sah dari SUTAMI. Semasa hidupnya Sutami menikah dengan Sudarsono, dan di karuniai 2 (dua) orang anak yaitu Eny Rodiya (Penggugat) dan Mochammad Rafik. Sutami memiliki 1 (satu) bidang tanah dengan atas namanya sendiri seluas 158 M² (Seratus Lima Puluh Delapan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 217/Dsn Beciro. Diatas tanah tersebut terdapat sebuah bangunan permanen dengan luas bangunan 72 M² (Tujuh Puluh Dua meter persegi) yang terletak di Dsn Beciro RT 003/ RW 001 Desa. Becirongengor Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo.

Kemudian tanah tersebut dijadikan agunan dalam perjanjian kredit antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur. Namun dalam penggunaannya sebagai agunan Penggugat tidak meminta izin dari Ahli waris lain. Perjanjian kredit ini tercantum dalam Perjanjian Kredit No. R08.SDK/0174/KUM/2016.A00 tanggal 09 September 2016 sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah). Karena Penggugat lancar dalam melakukan pembayaran kredit, maka Tergugat I menawarkan untuk memberikan tambahan nominal fasilitas kredit sehingga fasilitas kredit tersebut ditingkatkan (top up) sampai 2 (dua) kali melalui addendum Perjanjian Kredit Nomor: R08.SDK/0174/KUM/2016.A01 tanggal 12 Oktober 2017 sebesar Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) kemudian ditingkatkan (top up) lagi melalui addendum Perjanjian Kredit Nomor: R08.SDK/0174/KUM/2016.A02 tanggal 01 Februari 2019 sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah).

Perlu di ketahui bahwa Sutami meninggal dunia pada tanggal 25 Mei 2019, maka penggugat dan ahli waris lain yang disebutkan diatas merupakan ahli waris yang sah dari Sutami, mereka adalah orang-orang yang berhak atas objek sengketa berdasarkan pewarisan. Karena objek sengketa belum pernah dibagi oleh para ahli waris, sehingga objek sengketa masih tetap tertulis atas nama Sutami sebagai pemegang hak.

Seiring berjalannya waktu kondisi keuangan Penggugat mulai terpuruk dan usahanya bangkrut dan diperparah dengan permasalahan situasi pandemi Covid-19 yang membuat semua usaha

menjadi macet. Penggugat sudah menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat I dan meminta perpanjangan waktu satu tahun dan akan melunasi sisa hutangnya dengan bekerja, berusaha, dan menjual barang-barang berharga, namun Tergugat I tidak mengidakkannya. Tergugat I tidak mau tahu pokoknya hutang harus dibayar atau aset akan dilelang. Akhirnya objek Hak Tanggungan tersebut dilakukan pelelangan oleh tergugat I melalui Tergugat II.

Karena tahu objek tersebut akan di lelang, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan nomor perkara 130/Pdt.G/2022/Pn.Sda. Pengadilan Negeri tersebut merupakan pengadilan yang memiliki kompetensi relative untuk menangani perkara ini karena wilayah hukumnya sesuai dengan tempat kedudukan Tergugat I,II dan III yaitu di Kabupaten Sidoarjo. Gugatan dilayangkan melalui kuasa hukum penggugat yaitu Zubairi S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Pondok Candra Jl. Belimbing I No 18 Waru , Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juni 2022.

Kasus ini berawal dari penggugat adalah ahli waris yang sah dari SUTAMI. Semasa hidupnya Sutami menikah dengan Sudarsono, dan di karuniai 2 (dua) orang anak yaitu Eny Rodiya (Penggugat) dan Mochammad Rafik. Sutami memiliki 1 (satu) bidang tanah dengan atas namanya sendiri seluas 158 M² (Seratus Lima Puluh Delapan meter persegi) sesuai dengan Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 217/Dsn Beciro. Diatas tanah tersebut terdapat sebuah bangunan permanen dengan luas bangunan 72 M² (Tujuh Puluh Dua meter persegi) yang terletak di Dsn Beciro RT 003/ RW 001 Desa. Becirongengor Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo.

Kemudian tanah tersebut dijadikan agunan dalam perjanjian kredit antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur. Namun dalam penggunaannya sebagai agunan Penggugat tidak meminta izin dari Ahli waris lain. Perjanjian kredit ini tercantum dalam Perjanjian Kredit No. R08.SDK/0174/KUM/2016.A00 tanggal 09 September 2016 sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah). Karena Penggugat lancar dalam melakukan pembayaran kredit, maka Tergugat I menawarkan untuk memberikan tambahan nominal fasilitas kredit sehingga fasilitas kredit tersebut ditingkatkan (top up) sampai 2 (dua) kali melalui addendum Perjanjian Kredit Nomor: R08.SDK/0174/KUM/2016.A01 tanggal 12 Oktober 2017 sebesar Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) kemudian

ditingkatkan (top up) lagi melalui addendum Perjanjian Kredit Nomor: R08.SDK/0174/KUM/2016.A02 tanggal 01 Februari 2019 sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah).

B. Pembahasan

Analisis Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/Pn.Sda

Hakim dalam menyelesaikan suatu perkara harus mengadili menurut hukum dan untuk memperoleh, menemukan pengertian maupun makna yang tepat tentang mengadili menurut hukum tersebut harus mengacu pada prinsip yang mendasarinya. Terdapat beberapa tolak ukur sebagai makna mengadili menurut hukum (Manan 2009).

Hakim dalam perkara ini tidak bisa memberikan putusan sembarangan, haruslah ada dasar pertimbangan hakim dalam memberikan putusan. Melihat pasal 5 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Menejalaskan bahwa dalam memutus perkara yang terpenting yaitu kesimpulan Hakim atas fakta yang terungkap di persidangan, maka hakim harus menggali nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Berdasarkan kasus yang penulis analisis yaitu Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/Pn.Sda terdapat pertimbangan hakim dalam memberikan putusan tersebut yang menarik bagi penulis yaitu ;

1. Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan apakah Lelang eksekusi hak Tanggungan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 217 luas 158m² atas nama Sutami, yang terletak di Desa Bancirongengor Kecamatan waru, Kabupaten Sidoarjo Hak yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah selesai sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 270/46/2022 tanggal 6 April 2022 apakah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku
2. Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Tergugat i telah mengucurkan dana kepada Penggugat dan hasil kucuran dana tersebut telah diterima dengan baik dan telah dinikmati oleh Penggugat dan dalam pengembalian hutangnya Penggugat mengalami kendala namun Majelis tidak perlu lagi mengupas perihal, wanprestasi (ada pernyataan lalai / ingebrekestelling vide pasal 1238 KUH Perdata jo. Pasal 1243 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata jo. Pasal 1320 KUH Perdata) lelang yang dimohonkan PT. Bank Mandiri Tergugat I kepada Tergugat II.
3. Menimbang, bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas obyek jaminan adalah jenis Lelang Eksekusi yang mempunyai titel irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang

maha Esa (vide Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) a Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) jo Perjanjian Kredit (Bukti T.I-1) jo. P-7 sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) terhadap agunan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo (in casu Tergugat II)

4. Menimbang, bahwa lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat II adalah lelang eksekusi melaksanakan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan termasuk ruang lingkup dan tugas dan kewenangan/kapasitas dari Tergugat II oleh karena itu lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 217 luas 158 m² atas nama Sutami, yang terletak di Desa Bancironggor Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dapat dibenarkan dan berdasarkan bukti yang diajukan di persidangan proses lelangnya telah melalui tahapan-tahapan berikut assesoirnya (Bukti TII-1, TII-7) dengan demikian Tergugat II dapat membuktikan sebaliknya, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya nya:
5. Menimbang, bahwa tentang alat bukti lain yang tidak relevan dengan pembuktian perkara a quo, Majelis Hakim menyampingkannya

Dari pertimbangan diatas penulis temukan ada tiga hal yang menjadi pokok dari kasus diatas yaitu Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, dan waris. Maka dalam hal ini akan penulis analisis dan uraikan sesuai dengan poin yang telah penulis sebutkan diatas, yaitu sebagai berikut:

- A. Perbuatan Melawan Hukum
Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum

tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan

Pada kasus ini Tergugat I, II, dan III di tuduh melakukan perbuatan melawan hukum, namun Pada fakta nya menurut penulis mulai dari proses pengikatan agunan telah diikat disertai dengan sertifikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam UUHT. Dalam gugatan nya penggugat mendalilkan bahwa agunan atas nama pihak ketiga seharusnya tidak dapat dijadikan jaminan kredit. Penggugat juga mempermasalahkan dokumen-dokumen pengikatan yang ditandatangani oleh Sutami selaku pemilik agunan, sedangkan perjanjian kredit ditandatangani oleh Penggugat, menurut Penggugat hal itu salah sehingga tidak sah. Penggugat juga mendalilkan bahwa Sutami meminjamkan SHM No. 217/ Becironggor kepada Penggugat.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Bahwa sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 217/Becironggor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 12 Oktober 1999, pemegang hak atas tanah tercatat atas nama Sutami, sehingga Sutami secara sah dan berwenang dapat bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 217/ Becironggor dan Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan. Mengenai penjaminan oleh Sutami selaku pihak ketiga yang menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat, tidak dilarang oleh Undang-Undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata:

“Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur. Bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”.

Berdasarkan penjelasan di atas, tindakan Tergugat I yang menerima Agunan Kredit atas nama Sutami selaku pihak ketiga untuk menjamin pelunasan hutang atas fasilitas kredit Penggugat, sudah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Karena di dapat fakta bahwa penggugat telah melakukan wanprestasi dan telah diakui oleh penggugat dalam dalil gugatannya, maka untuk mendapatkan pelunasan hutang / kewajiban Penggugat atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat. Tergugat dapat melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut. Hal ini di dasari oleh :

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa Pasal 20 ayat (1)

(1) “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau 8 Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Berdasarkan pasal 6 UUHT disebutkan bahwa Apabila debitor 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.

Berdasarkan ketentuan pasal 14 UUHT disebutkan bahwa :

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Dengan demikian apabila Penggugat sudah dinyatakan lalai/wanprestasi / cidera janji maka berdasarkan ketentuan dalam pasal 6 UUHT, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan

peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual agunan kredit melalui lelang. Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seluruh syarat dan ketentuan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I yang terbukti dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Tanggal Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang No. S-22/KNL.1002/2022 tanggal 02 Maret 2022. Sebelum pelaksanaan lelang tanggal 6 April 2022, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang atas Agunan Kredit sebanyak 2 (dua) kali yang ditujukan kepada seluruh anggota masyarakat termasuk kepada Penggugat dan Ahli Waris dari Sutami selaku pemilik Agunan Kredit .

2. Adanya hubungan sebab akibat/kausalitas

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku. Apabila hal tersebut dikaitkan dengan perkara putusan No.130/Pdt.G/2022/Pn.Sda Hubungan sebab akibat antara penggugaan dengan tergugat 1 2 dan 3 bermula pada perjanjian kredit yang dilakukan oleh penggugat dengan tergugat I dalam :

□ Perjanjian Kredit No. R08.SDK/0174/KUM/2016 tanggal 9 September 2016 dengan limit kredit sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah):

□ Addendum I Perjanjian Kredit No. R08.SDK/0174/KUM/2016.A01 tanggal 12 Oktober 2017 dengan limit kredit sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah),

Addendum II Perjanjian Kredit No. R08.SDK/0174/KUM/2016 A02 tanggal 1 Februari 2019 dengan limit sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Seiring berjalannya waktu penggugat tidak dapat melakukan pembayaran kreditnya sehingga tergugat dinyatakan oleh terbuka satu

melakukan wanprestasi. Akibatnya setelah dinyatakan wanprestasi maka tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi pada objek tersebut berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT "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." Karena dalam perjanjian tersebut sebagai aksesoir nya yaitu hak tanggungan yang memiliki kuasa ada tergugat I selaku kreditur. Eksekusi hak tanggungan menggunakan parate eksekusi sesuai dengan penjelasan angka 9 UUHT yang berisi "Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)."

Proses eksekusi hak tanggungan tersebut dilimpahkan pada tergugat II dengan menggunakan lelang eksekusi. Pelelangan objek hak tanggungan yaitu (satu) bidang tanah dan Bangunan pada SHM No. 217/ Dsn Beciro RT/RW 003/001 Desa/Kel. Becirongengor Kecamatan Wonoayu Kabupaten/Kota Sidoarjo atas nama SUTAMI dengan It. 158 M² lb. ±72 M²; yang dilakukan oleh tergugat satu melalui tergugat II dengan sertifikat tak tahu kan yang diterbitkan oleh tergugat 3.

3. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam

menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus. Pada kasus ini kerugian yang didalilkan penggugat yaitu karena lelang eksekusi Hak tanggungan tersebut tidak lah benar. Karena Pelelangan itu sudah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan telah penulis kupas pada poin sebelumnya.

B. Wanprestasi

Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit Penggugat, Sutami dengan persetujuan suaminya yaitu Ponco Darsono, telah menyerahkan Hak Milik No.217/Becirongengor berikut bangunan yang berada diatasnya yang terdaftar atas nama sutami agunan kredit tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 2062/2017 tanggal 28 Februari 2017 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 46/2017 tanggal 24 Januari 2017 yang dibuat oleh Ria Dewanti, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut "Agunan Kredit".

Bahwa setelah fasilitas kredit Penggugat diperpanjang dan limit kredit ditambah, ternyata Penggugat tidak membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, akibatnya fasilitas kredit menunggak. Tergugat I telah melakukan penagihan kepada Penggugat dengan menawarkan upaya upaya penyelesaian kredit, namun Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melunasi hutang atas fasilitas kreditnya. Selanjutnya Tergugat I menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat, sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No. MNR.RCR/SMCR.SBY/12823/2020 tanggal 21 Juli 2020;
- Surat Peringatan II No. MNR.RCR/REG.SBY/10111/2021 tanggal 08 Juni 2021;
- Surat Peringatan III No. MNR.RCR/REG.SBY.23292/2021 tanggal 01 November 2021;

Bahwa meskipun Tergugat I telah menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali, namun Penggugat tetap tidak membayar kewajibannya, karenanya

melalui surat No.MNR.RCR/REG.SBY.00839/2022 tanggal 17 Januari 2022, Tergugat I menyatakan Penggugat Lalai/ Wanprestasi. Dengan telah dinyatakannya Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berhak untuk melakukan lelang hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat, dan hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang kewajiban atas fasilitas kredit Penggugat kepada Tergugat gaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT. Penggugat sudah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I melalui surat No.MNR.RCR/REG SBY.00839/2022 tanggal 17 Januari 2022.

Hal ini menunjukkan bahwa ada itikad tidak baik dari Penggugat dengan alasan yang mengada ada menghalang halangi Tergugat I untuk melaksanakan haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan yang akan melelang Agunan Kredit dan hasil lelangnya akan digunakan untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat I, padahal dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sudah disetujui dan ditandatangani oleh Sutami selaku Pemilik Agunan Kredit dan disetujui oleh suaminya yaitu Sudarsono, dimana Sutami telah menyerahkan Agunan Kredit kepada Tergugat I untuk membayar hutang Penggugat kepada Tergugat I apabila Penggugat dinyatakan lalai/wanprestasi membayar hutang atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat I. Faktanya Penggugat telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I melalui surat No.MNR.RCR/REG.SBY.00839/2022 tanggal 17 Januari 2022 maka tidak ada alasan hukum yang dapat digunakan oleh Penggugat untuk menghalang halangi Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan haknya melakukan lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit dengan perantaraan Tergugat II.

Penulis menemukan dalil gugatan penggugat yang menyatakan bahwa perjanjian kredit dan aksesoirnya tidak sah dan batal demi hukum karena tidak menggunakan materai. Bahwa mengenai syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu sebagai berikut:

Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat.

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

3) Suatu hal tertentu,

4) Suatu sebab yang halal.

Bahwa perjanjian kredit yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata tersebut diatas, sehingga perjanjian sah dan mengikat Para Pihak yang membuatnya. Sehubungan dengan dokumen perjanjian dan aksesoirnya yang belum bermaterai, dalam Undang-Undang No 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai diatur adanya Pemeteraian-kemudian. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) huruf d UU No. 13 Tahun 1985 bahwa “Pemeteraian-kemudian adalah suatu cara pelunasan Bea Meterai yang dilakukan oleh Pejabat Pos atas permintaan pemegang dokumen yang Bea Meterai-nya belum dilunasi sebagaimana mestinya. Dengan demikian apabila ada dokumen yang bea materainya tidak / kurang bayar maka pihak yang terhutang bea materai tersebut harus melakukan pemeteraian kemudian. Jadi bukan berarti dokumen yang belum bermaterai tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum

C. Parate Eksekusi

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terbitlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pasal 29 UUHT mencabut ketentuan credietverband secara keseluruhan, sementara hipotek hanya tidak berlaku untuk tanah dan benda terkaitnya, karena tunduk pada UUHT.

Menurut UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang memberikan prioritas kepada kreditur tertentu. Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan dan mendahulukan klaimnya terhadap kreditur lain saat debitur wanprestasi. Kreditur, sebagai pemohon eksekusi, dapat menggunakan parate eksekusi atas Hak Tanggungan jika dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terdapat janji pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan. Dengan adanya janji tersebut, kreditur dapat melakukan eksekusi langsung tanpa fiat Pengadilan Negeri.

Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Pasal 20 UUHT menegaskan bahwa dalam kasus debitur wanprestasi, Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum dengan hak mendahului kreditur-kreditur lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Ini memberikan kemudahan eksekusi bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Apabila Penggugat sudah dinyatakan lalai/wanprestasi / cidera janji maka berdasarkan ketentuan dalam pasal 6 UUHT, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual agunan kredit melalui lelang. Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seluruh syarat dan ketentuan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I yang terbukti dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Tanggal Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang No. S-22/KNL.1002/2022 tanggal 02 Maret 2022. Sebelum pelaksanaan lelang tanggal 6 April 2022, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang atas Agunan Kredit sebanyak 2 (dua) kali yang ditujukan kepada seluruh anggota masyarakat termasuk kepada Penggugat dan Ahli Waris dari Sutami selaku pemilik Agunan Kredit. Mengenai jangka waktu Pengumuman Lelang tersebut sudah sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) PMK Pelaksanaan lelang, yaitu:

(1) Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. Jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender,
- c. Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar,
- d. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14

(empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 4 PMK Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa :

“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat Lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka Pengumuman Lelang atas Agunan Kredit sudah sesuai dengan ketentuan PMK Pelaksanaan Lelang.

Dalam jawaban nya Tergugat I juga telah menyampaikan kepada Penggugat melalui surat No. MNR.RCR/REG. SBY 05593/2022 tanggal 15 Maret 2022 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan, merupakan inisiatif dari Tergugat I dan bukan yang diwajibkan oleh Undang-Undang atau PMK Pelaksanaan Lelang sehingga tidak terikat kepada kelender yang diatur dalam PMK Pelaksanaan Lelang.

Artinya disampaikan nya Pemberitahuan tanggal lelang tersebut bertujuan apabila waktu Surat Pemilik Agunan tidak membaca Pengumuman Lelang maka Penggugat tetap mengetahui bahwa Agunan Kredit akan dilelang dan sebelum lelang. Penggugat atau Ahli Waris Pemilik Agunan dapat mengajukan pelunasan hutang atas fasilitas kreditnya atau menebus Agunan Kredit, sehingga Agunan Kredit tidak dijual melalui lelang.

Berlanjut pada dalil penggugat berikutnya yaitu “Limit harga lelang yang dicantumkan oleh Tergugat I dan Tergugat II jauh dari harga pasar senilai Rp312.000.000 (tiga ratus dua belas juta rupiah) sehingga hal tersebut bertentangan secara hukum, perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah secara nyata melaksanakan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad)”.

Setelah penulis melakukan analisa dalam putusan tersebut penulis dapati dalam jawaban tergugat I yang menyebutkan bahwa penetapan limit lelang Agunan Kredit dilakukan berdasarkan hasil penilaian dari Penaksir yang dilakukan pada tanggal 8 September 2021 dengan Laporannya No. RCO SBY/7777/2021 tanggal 19 Oktober 2021, yaitu sebagai berikut:

- Nilai Pasar Rp. 312.033.928,00
- Nilai Likuidasi Rp. 187.220.356,00

Berdasarkan hasil penilaian tersebut. Tergugat I menetapkan limit lelang sebesar Rp.312.000.000,- (tiga ratus dua belas juta rupiah) sesuai nilai pasar dari Agunan Kredit.

Dari data yang ada, dapat penulis simpulkan bahwa penetapan Limit Lelang telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK Pelaksanaan Lelang. Hal ini mencerminkan ketaatan terhadap regulasi yang mengatur proses lelang, memastikan kesesuaian nilai limit lelang dengan nilai Agunan Kredit yang akan dijual. Dasar yang digunakan yaitu:

Pasal 47

(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit

(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya Menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual

Pasal 48 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang, yaitu:

Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat diletaskan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai,
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, atau
- c. harga perkiraan sendiri.

Pasal 48 ayat (3) PMK Pelaksanaan Lelang

Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 49 huruf a PMK Pelaksanaan Lelang

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a,

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Dari data di atas dapat diketahui bahwa nilai Agunan Kredit yang akan dijual lewat lelang berada di bawah Rp.5.000.000.000,00, (Lima Miliar Rupiah) maka, batas lelang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Penaksir. Dari penjelasan tersebut, kita bisa menyimpulkan bahwa penetapan Limit Lelang sudah sesuai dengan peraturan PMK Pelaksanaan Lelang. Namun,

perlu dicatat bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan nilai pasar yang dimaksud dan dari siapa nilai pasar tersebut berasal. Jadi disini penggugat menggunakan data yang tidak jelas sumbernya untuk menilai harga pasar objek tersebut.

Ditambah pada pertimbangan hakim pada putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/Pun.Sda, terlihat bahwa hakim tidak secara eksplisit mempertimbangkan unsur waris. Penulis mencatat bahwa dalam pertimbangan hakim, terdapat pernyataan yang menyatakan;

“Menimbang, bahwa tentang alat bukti lain yang tidak relevan dengan pembuktian perkara a quo, Majelis Hakim menyimpangkannya”

Meskipun pertimbangan tersebut tidak secara eksplisit berfokus pada unsur waris, penulis berasumsi bahwa alat bukti yang dianggap tidak relevan oleh majelis hakim mungkin mencakup informasi terkait unsur waris. Dalam konteks ini, penting untuk mencermati apakah ketidaktepatan mempertimbangkan alat bukti terkait unsur waris dapat memengaruhi keadilan dan kesesuaian putusan dengan norma-norma hukum yang berlaku. Karena gugatan yang diajukan oleh Eny Rodiya menyebutkan adanya unsur waris, dan penulis merinci kutipan dari posita gugatan yang menjelaskan unsur waris tersebut, yaitu :

“Bahwa perlu juga diketahui bahwa SUTAMI saat ini sudah meninggal (pada tanggal 25 Mei 2019) dan meninggalkan ahli waris yaitu suami (SUDARSONO), dan 2 (dua) orang anak, yaitu MOCHAMMAD RAFIK dan ENY RODIYA (Penggugat). Ahli waris tersebut sama-sama mempunyai hak atas tanah itu dengan alas hak waris. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 832 ayat (1) Burgerlijk Wetboek (BW) mengatur bahwa "Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini". Lalu bagaimana mungkin tanah waris untuk 3 (tiga) orang itu akan dilelang. Hal ini jelas merupakan suatu pelanggaran hukum. Rencana pelaksanaan lelang tersebut tentu melanggar hukum karena adanya hak waris pada objek tersebut yang dilanggar.

Akibat hukum yang timbul karena Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN.Sda

1. Bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 130/Pdt.G/2022/PN.Sda yang menolak gugatan penggugat, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas II pada KPKNL Sidoarjo, sebagaimana terbukti dari Salinan Risalah lelang No. 270/46/2022 tanggal 6 April 2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Sidoarjo. Adapun berdasarkan Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ("PMK No. 263/PMK.01/2016"), bahwa wilayah kerja KPKNL Sidoarjo meliputi Kabupaten Sidoarjo, Kota Mojokerto, Kabupaten Mojokerto, Kota Pasuruan, Kabupaten Pasuruan.

Mengingat lokasi Objek Jaminan terletak di Kabupaten Sidoarjo, maka pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan yang dilakukan melalui KPKNL Sidoarjo adalah sudah benar dan tepat sesuai pembagian wilayah kerja KPKNL yang diatur dalam PMK No. 263/PMK.01/2016. Dengan demikian terbukti bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa: "Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada." Oleh karenanya, maka lelang tersebut adalah sah dan secara hukum tidak dapat dibatalkan, berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan : "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Bagi Tergugat III Karena gugatan Penggugat telah di tolak oleh majelis hakim maka Tergugat III tidak perlu memblokir sementara SHM No. 217/ Dsn Beciro RT/RW 003/001 Desa/Kel Becirongengor Kecamatan Wonoayu Kabupaten/Kota Sidoarjo atas nama SUTAMI dengan It. 158 M² Ib. ±72 M² yang dianggap Penggugat bermasalah dalam peletakan hak tanggungan atas hutang dan proses lelang.

2. Bagi Penggugat

Karena gugatan penggugat ditolak maka dalil terkait perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHPPerdata, menjelaskan bahwa "setiap tindakan yang melanggar hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, menuntut individu yang bertanggung jawab atas tindakan tersebut untuk mengganti kerugian tersebut." Secara khusus, tanggung jawab yang terkait dengan unsur kelalaian, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1366 KUHPPerdata. Poin ini mencakup khususnya tanggung jawab yang muncul akibat kelalaian. Tanggung jawab mutlak (tanpa adanya kesalahan) dengan arti yang sangat terbatas, dapat ditemui dalam Pasal 1367 KUHPPerdata. Ini merujuk pada tanggung jawab yang bersifat mutlak, tanpa mempertimbangkan adanya kesalahan, namun dengan lingkup yang sangat terbatas.

Secara implisit majelis hakim juga menolak dalil gugatan terkait unsur waris sebagaimana diatur dalam Pasal 832 ayat (1) Burgerlijk Wetboek (BW) mengatur bahwa "Menurut undang- undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan- peraturan berikut ini". Dan Pasal 833 ayat (1) BW juga mengatur bahwa "Para ahli waris secara otomatis, berdasarkan hukum, memiliki hak kepemilikan atas semua barang, hak, dan piutang yang dimiliki oleh orang yang meninggal."

Jadi, Akibat hukum bagi penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 130/Pdt.G/2022/PN.Sda yang menolak gugatan penggugat, bahwa sehingga Penggugat tidak dapat mendapatkan hak waris yang termaktub dalam posita gugatannya nya dan Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.815.000,00 (empat juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Hakim membebankan biaya perkara kepada pihak yang kalah. Kalau gugatan ditolak, berarti penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR yang berisi "Barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara". Hakim harus membebankan biaya perkara kepadanya. Berapa besaran biaya perkara yang dibebankan harus dicantumkan dalam putusan. Akan tetapi prinsip ini baru bersifat

imperatif, apabila kekalahan itu mutlak. Misalnya gugatan ditolak seluruhnya.

Hasil analisis penulis menunjukkan bahwa majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada nomor perkara 130/Pdt.G/2022/Pn.Sda yang pada amar putusannya menolak gugatan para Penggugat secara keseluruhan bersifat *condematoire* karena pada dasarnya putusan tersebut menyatakan bahwa tuntutan yang diajukan oleh penggugat tidak terbukti atau tidak memiliki dasar yang cukup untuk diterima oleh pengadilan. Dengan kata lain, putusan tersebut "menghukum" tuntutan penggugat dengan menolaknya. Ini berbeda dengan putusan *declaratoire* yang menyatakan status hukum atau hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa, atau putusan *constitutief* yang mengubah atau menetapkan suatu status hukum baru.

Akibat hukum bagi kedua belah pihak, baik para Penggugat maupun Tergugat. Akibat hukum bagi para Penggugat adalah kewajiban untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.815.000,00 (empat juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Sementara itu, bagi Tergugat, akibat hukumnya adalah diperbolehkannya pelaksanaan lelang terhadap jaminan hutang atas 1 (satu) bidang tanah dan Bangunan pada SHM No. 217/ Dan Beciro RT/RW 003/001 Desa/Kel. Becirongengor Kecamatan Wonoayu Kabupaten/Kota Sidoarjo atas nama SUTAMI dengan It. 158 M² lb. #72 M², yang terdaftar atas nama pemegang hak Sutami, kepada PT. Bank Mandiri Tbk Unit Mbu Sidoarjo Krian, yang dianggap sah menurut hukum.

Penting untuk dicatat bahwa lokasi Objek Jaminan tersebut berada di Kabupaten Boyolali, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan yang dilakukan melalui KPKNL Surakarta dianggap sudah benar dan sesuai dengan pembagian wilayah kerja KPKNL yang diatur dalam PMK No. 263/PMK.01/2016. Pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016, yang menegaskan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus berada dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Oleh karena itu, lelang tersebut dianggap sah dan secara hukum tidak dapat dibatalkan, mengingat ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menetapkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai

dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pembebanan hak tanggungan atas objek tanah warisan yang belum dibagi dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 130/Pdt.G/2022/PN.Sda didasarkan pada jawaban tergugat I serta alat bukti yang diajukan di persidangan, yang menunjukkan bahwa tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak terbukti karena berdasar Pasal 6 dan 7 UUHT dikatakan bahwa hak tanggungan merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek yang dijadikan anggunan merupakan objek waris, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji. Serta pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No.27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas II pada KPKNL Sidoarjo adalah sah secara hukum
2. Akibat hukum terhadap objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi dalam pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi 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 menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak kreditor dapat melakukan pengeksekusian objek jaminan debitur apabila dalam perjanjian piutang tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum. Pada putusan Nomor: 130/Pdt.G/2022/PN.Sda bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas agunan yang menjadi jaminan perjanjian kredit melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo dan Sertifikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo selaku Tergugat III sah menurut hukum. Akibat hukum bagi Penggugat adalah berkewajiban untuk membayar biaya perkara.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

Bagi masyarakat umum pada saat proses pembebanan hak tanggungan atas objek bidang tanah warisan yang belum dibagi seharusnya terlebih dahulu harus ada persetujuan dari seluruh ahli waris. Bertujuan untuk menghindari terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pembebanan hak tanggungan, karena salah satu ahli waris dapat mencegah eksekusi tersebut dengan mengajukan sanggahan ke pengadilan dengan dalih bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuannya untuk menjaminkan tanah warisan.

Bagi instansi terkait seperti Terugat I, penulis menyarankan untuk lebih cermat dalam melakukan transaksi. Pastikan bahwa proses serta dokumen yang terkait dengan angunan yang akan diajukan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, pastikan tim hukum internal Anda memeriksa setiap peraturan dan kebijakan yang relevan untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Tergugat II, sebaiknya memeriksa semua prosedur administratif yang berkaitan dengan kasus ini. Pastikan bahwa semua langkah-langkah yang diambil telah sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku. Jika terdapat potensi ketidaksesuaian atau kelalaian administratif, segera perbaiki dan dokumentasikan setiap tindakan perbaikan yang diambil. Tergugat III, disarankan untuk meninjau semua aspek hukum terkait kepemilikan dan status tanah yang terlibat dalam perkara ini. Pastikan bahwa semua dokumen dan informasi yang diperlukan terkait kepemilikan tanah telah dikumpulkan dan disiapkan dengan teliti. Jika ada kekeliruan atau kekurangan, segera lakukan tindakan perbaikan yang diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Marzuki, P. M. (2013). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

JURNAL :

Chatamarrasjid, Ais. 2006. "Hukum Perbankan Nasional Indonesia." *Jakarta: Kencana*

Manan, Bagir. 2009. *Menegakkan Hukum, Suatu Pencarian*. Ikatan Advokat Indonesia.

Zenobia, Quynna, and F. X. Lukman. 2023. "PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK TERHADAP SUATU PERJANJIAN KREDIT." *Journal of Syntax Literate* 8(2).