

## AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELELANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (PUTUSAN NOMOR 23/PDT.G/2020/PN.KLA)

**Veryantoyo Eka Yunanda, Arman Nefi;** Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jl. Margonda Raya, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat, 16424; E-mail: [veryeka.eka@gmail.com](mailto:veryeka.eka@gmail.com), [armand\\_nfk@yahoo.com](mailto:armand_nfk@yahoo.com)

### Abstrak

Pelelangan eksekusi hak tanggungan dapat dilangsungkan oleh kreditur selaku pemegang hak tanggungan kepada debitur wanprestasi, namun terdapat beberapa aspek penting dalam pemenuhan seseorang dapat dinyatakan wanprestasi atau tidak, hal tersebut bertujuan untuk menghindari kegiatan atau keadaan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini membahas mengenai akibat perbuatan melawan hukum pelelangan objek hak tanggungan. Dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif bertipe penelitian deskriptif analitis, dan menggunakan metode analisis data pendekatan kualitatif. Hasil analisis pada penelitian Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Kla menyatakan terdapat keadaan yang menyebabkan hutang tidak dapat ditagih seketika dan sekaligus, memperhatikan jangka waktu perjanjian yang belum berakhir merupakan aspek penentu apakah seseorang dapat dinyatakan wanprestasi dan nilai agunan yang lebih besar dari hutang menyebabkan debitur dalam posisi belum layak dinyatakan wanprestasi. Perbuatan melawan hukum merupakan aspek penentu yang dapat membatalkan hasil dari eksekusi jaminan hak tanggungan karena melanggar hak subyektif orang lain selaku pemilik atas tanah objek hak tanggungan, menimbulkan kerugian bagi debitur karena membuat objek hak tanggungan terlelang atau adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian yang dialami.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum, Objek Hak Tanggungan

### Abstract

*The auction for the execution of the mortgage right can be held by the creditor as the holder of the mortgage right for the defaulting debtor, but there are several important aspects in fulfilling a person who can be declared in default or not, this aims to avoid activities or conditions of illegal acts. This study discusses the consequences of an unlawful act in the auction of mortgage objects. In answering the problems in this research, a normative juridical approach is used with the type of analytical descriptive research and uses a qualitative data analysis method. The results of the analysis on the Kalianda District Court Decision No. 23/Pdt.G/2020/PN.Kla stated that there were circumstances that caused debts to be uncollectible immediately and all at once, paying attention to the unexpired term of the agreement is a determining aspect of whether a person can be declared in default and the value of the collateral that is greater than the debt causes the debtor to be in a position not yet eligible to be declared in default. An unlawful act is a determining aspect that can cancel the outcome of the execution of the mortgage due to violating the subjective rights of other people as the owner of the land object of the mortgage, because it violates the subjective rights of other people as the owner of the mortgage object land, causing losses to the debtor because the mortgage object is auctioned off or there is a causal relationship between the error and the loss suffered.*

**Keywords:** Default, Unlawful Acts, Mortgage Object

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pertumbuhan perekonomian masyarakat meningkatkan daya saing dan motivasi dalam menjalani kehidupan. Masyarakat seringkali memilih upaya dalam meningkatkan modal melalui pinjaman kredit pada bank. Perjanjian pinjam meminjam memiliki aturan pada KUHPerdara, terutama Pasal 1754 KUHPerdara menjelaskan pihak pertama menyerahkan ke pihak lain dengan besaran yang spesifik berupa barang yang menghabis

akibat pemakaian, beserta kondisi pihak pertama membalikkan besaran dan keadaan yang sebanding.<sup>1</sup> Objek pada perjanjian hutang piutang biasanya berupa uang dengan kisaran nominal tertentu dan uang tersebut memiliki waktu pengembalian berdasarkan kesepakatan. Pelunasan dilakukan oleh debitur disaat sebelumnya kreditur meminta benda untuk jaminan pelunasan hutang.

Kreditur dalam hak tanggungan diutamakan kedudukannya daripada kreditur lainnya, hal tersebut merupakan fungsi jaminan dalam pelunasan hutang tertentu. Pelelangan umum sebagai tempat untuk melangsungkan penjualan objek hak tanggungan, hal ini termaktub di dalam ketentuan perundang-undangan dan mendahului debitur-debitur lainnya.<sup>2</sup> Hak atas tanah yang bisa dibebani hak tanggungan adalah HGU, HGB dan HM. Berdasarkan hal tersebut berikut asas-asas dalam UUHT antara lain:

1. *Asas Droit De Preference*

Asas ini memiliki pengertian hak mendahului, kreditur berwenang untuk menerima pelunasan suatu pinjaman dari debitur lebih dulu.<sup>3</sup> Hak kebendaan lebih dahulu terjadi dan lebih diutamakan daripada yang akan terjadi kemudian merupakan ciri dari jaminan kebendaan. Karakteristik tersebut dapat ditemukan pada Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 20 ayat (1) UUHT, serta pada penjelasan umum UUHT angka 4 yang menjelaskan dalam pelelangan umum dapat dijual objek tanah yang dijadikan jaminan bagi pemegang hak tanggungan.

2. Tiada dapat dibagi kecuali diperjanjikan lain.

Pengertiannya ialah setiap bagian dari hak tanggungan dibebani secara menyeluruh. Kewajiban membebani seluruh objek terhadap sisa hutang yang belum dilunasi dan tidak membebaskan sebagian objek saja, kecuali diperjanjikan lain.<sup>4</sup>

3. *Asas Droit De Suite*

Memiliki pengertian bahwa suatu hak terus menerus mengikuti si pemilik benda, dapat juga diartikan hak mengikuti bendanya di tangan siapapun.

4. *Perjanjian Accesoir*

Kesepakatan diantara debitur dan kreditur menjadi perjanjian lanjutan dari perjanjian pokok. Perjanjian hak tanggungan tidak berdiri sendiri, keadaannya

<sup>1</sup> Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek* (Cet. 37). Jakarta: PT. Balai Pustaka

<sup>2</sup> Dharmajaya, A. (2005). *Tinjauan hukum terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang : Analisis putusan Mahkamah Agung no 159 K / Pdt 2005 = Legal review on land and building unable to own by auction winner : An analysis on verdict of the*. 189.

<sup>3</sup> Tobing, L. (2014). *Perbedaan Droit de Preference dan Hak Privilege*. Hukumonline.Com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-droit-de-preference-dan-hak-privilege-lt547a9355c4b95>

<sup>4</sup> Djumhana, M. (2003). *Hukum Perbankan di Indonesia* (Cet. 4). Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

diakibatkan adanya perjanjian lain atau perjanjian pokok. Hapusnya suatu perjanjian pokok akan menghapus perjanjian utang piutang.<sup>5</sup>

5. Asas Spesialitas

Identitas baik berupa domisili kreditur dan pemberian hak tanggungan harus dipenuhi. Perlu dijelaskan secara jelas dan absolut piutang mana yang ditanggung dan berapa besaran nilai tanggungannya, beserta detail jelas akan objek tanggungan tersebut.<sup>6</sup>

6. Asas Publisitas

Pendaftaran pemberian hak tanggungan dilakukan atas dasar keterbukaan, menjadi kondisi absolut agar timbulnya hak tanggungan dan mengikatnya suatu hak tanggungan. Keterbukaan akan yang berkepentingan seperti data mengenai hak tanggungan.<sup>7</sup>

Hak tanggungan memiliki keadaan yang berhubungan dengan cedera janji/wanprestasi, apabila keadaan tersebut terpenuhi pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melangsungkan eksekusi lelang atas objek agunan, sesuai pada Pasal 6 UUHT menyatakan:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”<sup>8</sup>

Pengikatan jaminan atas hak tanggungan dalam pemberian kredit bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Hal ini memberikan kemudahan dalam menyelesaikan sengketa apabila debitur wanprestasi, jika hal tersebut terpenuhi memberikan tujuan bagi pihak untuk dapat langsung mengeksekusi jika terdapat pengingkaran prestasi.<sup>9</sup>

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah akhir bagi kreditur jika pihak debitur telah dinyatakan wanprestasi atau tidak dapat membereskan hutangnya dengan tempo waktu yang telah ditentukan. Pelaksanaan tersebut terdapat pada UUHT yang mengatur segi eksekusi dengan berbagai variasi sehingga pihak yang berkepentingan dapat memilih eksekusi sesuai kebutuhan. Pada Pasal 20 UUHT, sekiranya debitur wanprestasi maka eksekusi Hak Tanggungan bisa dilaksanakan melalui sistem lelang mendahului kreditur-kreditur lainnya. Hal ini bertujuan untuk mendapat harga tertinggi dalam dan menguntungkan kedua belah pihak.

Parate eksekusi seperti yang tertuang pada Pasal 6 UUHT menghasilkan kedudukan kuat untuk pemegang hak tanggungan. Mengumpulkan banyak peminat merupakan syarat utama dalam pengertian penjualan barang di muka umum dan sangat

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Cet. 10). Jakarta: Djambatan.

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.*

<sup>9</sup> Dja'is, M. (2004). *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

menguntungkan penjual.<sup>10</sup> Pelelangan menimbulkan suatu akibat peralihan objek yang dilelang dari penjual kepada pembeli lelang atau dapat dikatakan kegiatan jual beli.

Perjanjian berlaku apabila para pihak memenuhi prasyarat berlakunya perjanjian dalam mengikatkan dirinya, seperti kecakapan, suatu hal tertentu, kata sepakat dan sebab yang halal. Jika para pihak mengikuti keempat syarat tersebut maka perjanjian dianggap sah, namun jika salah satu tidak terpenuhi maka dapat menimbulkan permasalahan. Pengertian suatu hal tertentu mampu didefinisikan menjadi objek perjanjian yang jelas atas kesepakatan para pihak, objek tersebut dapat berupa barang dan jasa atau tidak berbuat sesuatu. Pemberian suatu prestasi seperti pemberian sesuatu, tidak berbuat sesuatu atau berbuat sesuatu merupakan objek perjanjian.

Keadaan pasca lelang eksekusi hak tanggungan sering kali memunculkan permasalahan, seperti adanya kesalahan atau kelalaian dari pemegang hak tanggungan terhadap pelelangan objek hak tanggungan, hingga timbul perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan pihak lain merugi, sehingga mewajibkan orang yang karena kesalahannya untuk mengganti kerugian. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum yang melanggar ketentuan atau peraturan yang telah ditetapkan. Syarat perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan, yang melawan hukum, harus ada kesalahan dan harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.<sup>11</sup> Pasal 1365 KUHPerdota menjelaskan beberapa komponen perbuatan melawan hukum apabila memenuhi keadaan:

1. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya ikatan kausalitas (sebab akibat) antara kesalahan dengan kerugian.<sup>12</sup>

Penulis mengkaji kasus putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Kla. Pada kasus *a quo* terdapat Penggugat bernama Deni Prayogi, Tergugat I yaitu PT Bank Rakyat Indonesia Tbk. cabang Kalianda dan Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung. Penggugat merupakan nasabah debitur Tergugat I sebagaimana akta Notaris dan PPAT dengan perjanjian kredit berjumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), pembayaran kredit dibayar tiap 6 bulan sekali, dan berakhir di 15 Februari 2021. Agunan dalam perjanjian kredit ini berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sidomulyo melalui bukti sertifikat hak milik.

Penggugat sudah melangsungkan pemenuhan angsuran kredit per bulan Februari 2018 sampai bulan Februari 2019. Namun pada bulan Januari 2019 angsuran kredit mengalami kemacetan, dalam kondisi ini penggugat berupaya memenuhi kewajibannya.

<sup>10</sup> Rochmat Soemitro, H. (2003). *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco.

<sup>11</sup> Rifa'i, A., & Iftitah, A. (2018). BENTUK-BENTUK PELANGGARAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN JABATAN NOTARIS. *Jurnal Supremasi*, 8(2), 4. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v8i2.486>

<sup>12</sup> Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2006). *Op.Cit.*

Pada bulan Maret 2020 Penggugat datang ke pihak Tergugat I untuk membayar tunggakan namun ditolak dengan alasan sudah dilelang, jika akan dibatalkan lelangnya Penggugat harus membayar lunas secara keseluruhan. Pihak Tergugat I tidak memberikan negosiasi dan menetapkan secara sepihak limit pelunasan pada tanggal 12 Maret 2020, sedangkan tenor pelunasan sesuai akta perjanjian kredit adalah pada 15 Februari 2021.

Keputusan Tergugat I dalam mengadakan pelelangan tersebut secara melawan hukum menerangkan Penggugat selaku debitur macet dan kegiatan Tergugat I dengan terencana dengan tidak sepengetahuan Penggugat sudah menjalankan permohonan penjualan agunan (tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik) kepada Tergugat II. Keadaan tersebut merugikan Penggugat, sehingga Penggugat dalam gugatannya tuduhan yang mengatakan Penggugat adalah debitur kredit macet dan debitur yang wanprestasi termasuk perbuatan melawan hukum, Penggugat juga menyatakan akta yang timbul dari hasil hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II maupun pihak ketiga (pemenang lelang) adalah tidak benar dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis melangsungkan kajian melalui Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Kla dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum debitur yang dinyatakan wanprestasi namun jangka waktu perjanjiannya belum berakhir?
2. Bagaimana maksud perbuatan melawan hukum kreditur dalam pelelangan objek hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Kla?

### **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang memiliki pengertian penggunaan data sekunder norma-norma hukum secara tertulis. Dilakukan penelitian berdasarkan data sekunder terhadap kaidah dan pelaksanaan peraturan yang berlaku kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer. Tipologi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, mencari jawaban atas permasalahan dengan menelaah sumber hukum yang berkaitan serta menjelaskan lebih mendalam pokok permasalahan dari gejala-gejala yang timbul dalam penelitian ini.<sup>13</sup>

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Kasus Posisi**

Permasalahan dalam persoalan ini dimulai oleh Deni Prayogi (selanjutnya disebut Penggugat) menjadi asabah debitur pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Kalianda (selanjutnya disebut Tergugat I) dan terdapat pula peran Kepala

---

<sup>13</sup> Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Cet. 1). Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung (selanjutnya disebut Tergugat II). Telah dibuat Akta Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I oleh Notaris dan PPAT Tumpak Holong L Tobing S.H., Sp.N, dengan syarat syarat sebagai berikut:

Pasal 2

"... memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dalam bentuk R/K Co. Menurun sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus juta rupiah)."

Pasal 4

"... debitur yang mengambil kredit dikenakan bunga 14% (empat belas persen) per tahun, yang harus dibayarkan pada tiap-tiap bulan."

Pasal 5

"... diberikan dalam masa waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung mulai tanggal lima belas Februari dua ribu delapan belas sampai dengan lima belas Februari dua ribu dua puluh satu."

"... Kredit dan pembayaran dibayar setiap 6 (enam) bulan sekali."

Akta perjanjian kredit menyebutkan terdapat 6 (enam) kali angsuran dengan biaya tiap kali angsuran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ditambah atas bunga 14% (empat belas persen) tiap tahunnya dan pada angsuran ke-6 (enam) atas bayaran sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). sudah melangsungkan pemenuhan angsuran kredit per bulan Februari 2018 sampai bulan Februari 2019. Namun pada bulan Januari 2019 angsuran kredit mengalami kemacetan, dalam kondisi ini penggugat berupaya memenuhi kewajibannya.

Pada bulan Maret 2020 Penggugat datang ke pihak Tergugat I untuk membayar tunggakan namun ditolak dengan alasan sudah dilelang, jika akan dibatalkan lelangnya Penggugat harus membayar lunas secara keseluruhan. Pihak Tergugat I tidak memberikan negosiasi dan menetapkan secara sepihak limit pelunasan pada tanggal 12 Maret 2020, sedangkan tenor pelunasan sesuai akta perjanjian kredit adalah pada 15 Februari 2021.

Pihak Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sesuai waktu dan jumlah yang ditentukan sebagaimana Pasal 4 dan Pasal 5 Perjanjian Kredit yang telah diuraikan di atas. Bahwa atas dasar wanprestasi tersebut, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan menilai berwenang untuk melangsungkan eksekusi lelang atas objek sengketa atau parate eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT.

Setelah dilakukan pelelangan objek tersebut pada tanggal 16 April 2020 sesuai Kutipan Risalah Lelang, telah ditetapkan pemenang lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik yang tadinya merupakan objek agunan milik Penggugat, kepada Sdri. Eva S dengan nilai harga lelang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Tergugat I mengumumkan segala pembebanan biaya terkait lelang agunan terhadap Sertifikat Hak Milik atas nama Deni Prayogi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan sisa kredit telah selesai dibayar melalui pelelangan.

Pihak Penggugat menyangkal keadaan wanprestasi tersebut dengan menjelaskan kapasitas kredit dari penggugat belum memenuhi kriteria "diragukan" apalagi "kredit macet", dan tunggakan angsuran pokok beserta bunga belum melewati masa tenor.

Serta Penggugat menyangkal penagihan resmi melalui somasi harus lebih dahulu dilakukan disaat menyatakan bahwa seseorang telah wanprestasi. Karena hal tersebut belum dipenuhi maka pengadilan belum dapat menghukum Penggugat atas dasar pernyataan wanprestasi.

Berdasarkan hak tersebut Penggugat menyatakan keputusan Tergugat I melawan hukum karena sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat telah melaksanakan penjualan agunan (tanah beserta bangunan) dengan bukti kepemilikan agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 563/Sidomulyo, seluas 678 (enam ratus tujuh puluh delapan) meter persegi nama pemegang Deni Prayogi (Penggugat) kepada Tergugat II bisa diduga sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Tergugat II juga dinilai melanggar ketentuan hukum karena menyetujui permohonan penjualan agunan dari Tergugat I pada tanggal 18 Mei 2020, padahal harus diteliti terlebih dahulu keabsahan data Tergugat I sebelum melaksanakan proses pelelangan. Penggugat mengalami kerugian sebagaimana maksud Pasal 1366 KUHPerdara dan menyatakan segala surat-surat yang timbul hasil kaitan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan uraian singkat di atas, penulis berpandangan bahwa persoalan terkonsentrasi pada penjualan objek Hak Tanggungan kepada Tergugat II oleh Tergugat I merupakan kekeliruan akibat pernyataan sepihak dari Tergugat I yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi, Tergugat I dinilai melangsungkan perbuatan melawan hukum dengan membuat objek Hak Tanggungan terlelang, menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena harus melunasi seluruh hutang sebelum waktunya.

## **B. Analisis Terhadap Status Hukum Debitur yang Dinyatakan Wanprestasi Namun Jangka Waktu Perjanjiannya Belum Berakhir**

Wanprestasi memiliki pengertian tidak terlaksananya prestasi baik karena kesalahan, kesengajaan ataupun suatu kelalaian debitur. Tindakan gagal membayar juga dapat diartikan sebagai wanprestasi, terdapat kedudukan dimana seorang debitur tidak dapat menyanggupi kewajiban pada perjanjian yang telah disepakati oleh kreditur, seperti tidak membayar angsuran pelunasan pokok utang sesuai persetujuan ataupun melangsungkan pengingkaran atas persyaratan kredit seperti yang diatur pada akta perjanjian kredit.

Definisi wanprestasi terdapat pada Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan perjanjian dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku, itikad baik, tidak dapat ditarik kembali selain kesepakatan bersama, atau karena alasan lain yang ditentukan undang-undang. Dalam kasus *a quo* ditemukan akta perjanjian kredit tanggal 15 Februari 2018, akta perjanjian kredit merupakan akta autentik karena dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum. Dengan melihat isi dari akta tersebut maka telah mencukupi kondisi sahnya perjanjian seperti mana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, termasuk Pasal 1754, 1765 dan 1766 KUHPerdara yang mengatur tentang perjanjian pinjam meminjam uang.

Berlandaskan isi perjanjian tersebut, telah dilakukanlah kesepakatan peminjaman uang dari kreditur kepada debitur senilai Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan ketentuan pembayaran setiap 6 (enam) bulan sekali, bunganya dibayarkan setiap bulan dan syarat-syarat lainnya yang telah disahkan bersama oleh para pihak pada akta tersebut. Hal ini juga dibuktikan di persidangan dengan telah adanya penerimaan uang dari kreditur kepada debitur senilai Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah).

Hubungan hukum tersebut diselenggarakan oleh para pihak yang cakap bertindak, baik sebagai orang perorangan yang telah dewasa maupun orang perseorangan yang mendapat persetujuan dari isterinya. Begitu juga dengan badan hukum Perseroan yang dalam melaksanakan penandatanganan perjanjian diwakili oleh orang yang berhak mewakili perseroan. Dalam suatu perjanjian pinjam meminjam terdapat suatu persetujuan antara kedua belah pihak berupa peminjaman uang dari pihak peminjam kepada pihak yang dipinjam.

Kewajiban seorang debitur terletak pada pemenuhan prestasi dan apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya maka dianggap melakukan ingkar janji. Terdapat 4 (empat) hal dalam pemenuhannya yaitu:

1. Prestasi tidak dipenuhi sama sekali;
2. Terlewatnya batas waktu pemenuhan prestasi;
3. Tidak memenuhi prestasi dengan baik;
4. Melakukan perbuatan yang dilarang.<sup>14</sup>

Penentuan bagi seseorang yang melakukan wanprestasi tidak sesederhana itu, karena dalam hal meminjam uang sering kali tidak ditentukan kapan uang tersebut harus dikembalikan. Suatu prestasi harus lebih dahulu ditagih dan dalam perjanjian seringkali tidak ditetapkan batas waktu tetapi pihak yang berhutang akan dianggap lalai jika melewati waktu yang telah ditentukan, kreditur perlu diperingatkan untuk melaksanakan perjanjian.<sup>15</sup>

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas pada kasus *a quo*, kredit diberikan untuk batas waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terjangka sejak tanggal 15 Februari 2018 hingga tanggal 15 Februari 2021, beserta ketentuan maksimum dibayar 6 (enam) bulan sekali dengan jadwal angsuran seperti pada pembahasan diatas. Hal yang menjadi pokok permasalahan adalah bagaimana jika jangka waktu perjanjian tanggal 15 Februari 2021 belum berakhir, namun penggugat tidak membayar cicilan atau angsuran, dapatkah penggugat dinyatakan wanprestasi dalam keadaan tersebut.

Menurut Dr. Zulfi Diane, S.H., M.H. pada putusan tersebut, sepanjang belum berakhir jangka waktu perjanjian yaitu tanggal 15 Februari 2021 maka Penggugat selaku debitur tidak dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, karena jangka waktu perjanjiannya belum berakhir. Selain itu pelaku bisnis jasa keuangan patut menyanggupi keseimbangan, keadilan dan kewajaran dalam melakukan perjanjian

<sup>14</sup> Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian* (Cet. 21). Jakarta: Intermasa.

<sup>15</sup> *Ibid.*



dengan konsumen.<sup>16</sup> Kondisi tersebut tentu merugikan kepentingan debitur karena perbedaan jangka waktu perjanjian seharusnya ditindaklanjuti dengan adanya perubahan atau adendum di dalam perjanjian agar tidak terjadi multi tafsir. Penggugat belum memenuhi kriteria sebagai kredit macet, karena belum melewati masa tunggakan pada kolektabilitas ke-5 (lima).

Lewatnya batas waktu yang telah ditentukan merupakan kelalaian dari debitur dan pernyataannya harus melalui surat perintah atau dengan akta sejenis.<sup>17</sup> Penulis menjelaskan dalam kasus *a quo* bahwa kreditur telah mengajukan tiga surat peringatan kepada debitur yang isinya menyatakan lelang tersebut dapat ditunda/dibatalkan apabila Penggugat dapat menyelesaikan tunggakan kredit pada kreditur paling lambat tanggal 15 April 2020. Namun pada tanggal 12 Maret 2020 telah ada upaya dari debitur untuk melakukan pembayaran sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) tetapi ditolak oleh kreditur, karena kreditur meminta pelunasan hutang.

Dalam hal ini debitur hanya terfokus pada aspek kemampuan membayar dan hal tersebut hanya difokuskan pada bagian ketepatan pembayaran pokok dan bunga, padahal penilaian kemampuan membayar dalam POJK No. 40/POJK.03/2019 tersebut menyebutkan komponen lainnya, yaitu kesiapan dan kecermatan informasi finansial debitur, keutuhan dokumen kredit, ketaatan perjanjian kredit, ketaatatan penggunaan dana, keseimbangan sumber pembayaran kewajiban. Sehingga kreditur berpandangan bila tidak dibayarkan angsuran maka debitur telah melakukan wanprestasi. Pandangan tersebut tidak sesuai dengan prinsip perbankan yang harus memberikan kesempatan kepada debitur untuk dapat melunasi hutangnya, diantaranya dengan melakukan restrukturisasi ataupun upaya lainnya.

Pokok persoalan lainnya adalah kapan seorang debitur dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap kreditur, apakah pada saat tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran atau harus menunggu hingga berakhirnya jangka waktu perjanjian. Berdasarkan konteks perjanjian dengan ketetapan waktu maka wanprestasi terjadi apabila jangka waktu perjanjian telah terlewati maka dengan sendirinya wanprestasi. Dalam perkara ini yang terlewati adalah batas akhir pembayaran cicilan, maka yang menjadi persoalan berikutnya apakah dengan adanya keterlambatan cicilan tersebut telah menjadikan debitur melakukan wanprestasi dan apakah kreditur berhak untuk meminta pelunasan seluruh hutangnya pada saat jangka waktu perjanjian kredit belum berakhir.

Dalam menjawab permasalahan tersebut dapat dilihat pada ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian Kredit tanggal 15 Februari 2018 pada kasus *a quo*, kredit dapat ditagih seketika dan sekaligus jika:

1. Debitur meninggal dunia;
2. Kekayaan debitur disita/dirampas pihak lain;
3. Debitur dinyatakan pailit;

<sup>16</sup> Indonesia, R. (2016). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No 11/POJK.03/2016. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan*, 1-82.

<sup>17</sup> Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2006). *Op.Cit.*

4. Barang jaminan dijual atau dibebani tanpa persetujuan kreditur.

Keadaan tersebut menyebabkan hutang debitur tidak dapat ditagih seketika dan sekaligus, beserta fakta pendukung debitur telah membayar cicilan sebanyak sekali dan membayar bunga setiap bulan. Bahkan setelah mendapat peringatan pertama dan kedua, tetap ada pembayaran yang diterima oleh kreditur. Apabila diperhatikan jangka waktu perjanjian yang belum berakhir dan nilai agunan yang sudah melebihi nilai hutang, seharusnya tak ada kekhawatiran dari kreditur terkait dengan pelunasan hutang debitur kepada kreditur, karena apabila sampai jangka waktu perjanjian berakhir Penggugat tidak melaksanakan seluruh kewajibannya, kreditur tetap akan dapat memperoleh pelunasan hutangnya, karena nilai agunan yang lebih besar daripada hutangnya. Sehingga membuat debitur dalam posisi belum layak dinyatakan telah wanprestasi.

### **C. Analisis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Kreditur dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.KIa**

Ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan keringanan pada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi dan dilaksanakan melalui pelelangan umum agar memperoleh harga tertinggi. Kreditur dapat mengambil pelunasan piutang dan kelebihan hasil penjualan lelang dibagikan kepada debitur. Eksekusi dimungkinkan dilakukan melalui penjualan bawah tangan asalakan disepakati oleh kedua pihak dengan penjualan tertinggi.

Pelaksanaan lelang eksekusi berpotensi menimbulkan berbagai gugatan. Gugatan dapat diajukan sebelum perealisasi lelang maupun pasca lelang, gugatan juga dapat berupa perbuatan melawan hukum. Karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang antara lain:

1. Kelalaian debitur berasaskan kepemilikan debitur atas barang jaminan;
2. Kelalaian debitur dengan persyaratan meliputi perjanjian yang tidak sah;
3. Kelalaian sehubungan perbuatan pelelangan mengenai harga yang tidak wajar.

Dalam kasus *a quo* ditemukan keterkaitan dengan macam-macam permasalahan gugatan oleh pihak debitur tentang rendahnya harga lelang, pelaksanaan lelang dilakukan sebelum habis masa perjanjian kredit, serta pelaksanaan lelang yang tidak sesuai. Salah satu hal yang menjadi permasalahan dalam kasus ini berupa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur.

Perbuatan yang melanggar langsung dengan kesusilaan, agama dan kesopanan santunan yang secara tidak langsung melanggar hukum.<sup>18</sup> Hal tersebut dapat dihubungkan dengan timbulnya kerugian pada orang lain dan kewajiban bagi pihak yang merugi untuk mengganti kerugian.<sup>19</sup> Perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

1. Terdapat suatu perbuatan;

---

<sup>18</sup> Khalim, A. (2014). *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>

<sup>19</sup> Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2006). *Op.Cit.*

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Kelalaian dari pihak pelaku dan kerugian bagi korban;
4. Ikatan kausal antara perbuatan dengan kerugian.<sup>20</sup>

Berdasarkan temuan hukum tersebut dan penjelasan yang telah penulis jelaskan pada pembahasan sebelumnya, debitur berada pada posisi yang belum dapat dinyatakan telah wanprestasi, maka seharusnya kreditur tidak dapat melangsungkan pelelangan objek hak tanggungan dalam perkara ini. Dengan memperhatikan fakta bahwa pelaksanaan lelang dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik objek hak tanggungan, seharusnya pelaksanaan lelang dilaksanakan dengan transparan termasuk tentang metode penetapan harga limit agar tidak menimbulkan kerugian bagi pemilik objek hak tanggungan.

Fakta hukum menurut putusan Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Kla bahwa Tergugat I menyatakan hasil penilaian terhadap objek hak tanggungan adalah dengan Nilai Limit seharga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Nilai limit yang digunakan adalah harga antara Nilai Pasaran Wajar (NPW) dengan harga Nilai Likuidasi. Dengan memperhatikan fakta tersebut Tergugat I melakukan penetapan harga limit atas objek hak tanggungan secara sepihak tanpa melibatkan Penggugat selaku pemilik tanah, tidak pula terdapat upaya-upaya untuk memperoleh kemungkinan adanya harga terbaik terhadap objek hak tanggungan. Acuan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I tidak dijelaskan oleh Tergugat I, sehingga hal tersebut dapat menyebabkan adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), karena Penggugat berada dalam posisi tidak mempunyai nilai tawar dan mengakibatkan harga tersebut tidak sebanding dengan nilai tanah yang dilelang. Dalam pertimbangan majelis hakim menyebutkan terdapat kesalahan dalam pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan milik Penggugat.

Kerugian pada korban menjadi syarat agar gugatan dapat digunakan, berbeda dengan wanprestasi yang hanya menyangkut materiil. Kerugian karena perbuatan melawan hukum juga melingkup segi immateriil yang nantinya dinilai dengan uang. Kreditur seharusnya memiliki kesadaran apabila menyangkut hak subyektif debitur selaku pemilik objek hak tanggungan, kesadaran dalam menilai objek hak tanggungan tersebut melebihi nilai kewajiban debitur kepada kreditur sehingga terhindar dari penyimpangan asas kepatutan dan ketelitian terhadap sesama warga masyarakat.

Perbuatan Tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat karena membuat objek Hak Tanggungan terlelang dan harus melunasi seluruh hutang sebelum waktunya. Terdapat hubungan kausalitas sebab akibat antara kesalahan yang dilangsungkan oleh Tergugat I dengan kerugian yang dialami Penggugat. Dalam hal ini apabila Tergugat I tidak melakukan perbuatan-perbuatan melanggar hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat tidak akan kehilangan hak atas tanahnya. Hal tersebut mengakibatkan segala apa yang bertautan dengan

---

<sup>20</sup> Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

penerapan lelang objek hak tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor 255/200/2020 tanggal 16 April 2020 pada KPKNL pada kasus *a quo* diakui tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Sehingga harus dimaknai bahwa segala proses pelaksanaan lelang dianggap tidak pernah ada. Namun tidak dimaknai bahwa hubungan keperdataan antara debitur dengan kreditur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit tanggal 15 Februari 2018 menjadi tidak sah, hubungan keperdataan tersebut tetap ada dan mengikat bagi debitur dan kreditur.

## **PENUTUP**

Keadaan yang dapat menyebabkan hutang dapat ditagih seketika dan sekaligus, harus didukung dengan memperlihatkan jangka waktu perjanjian. Apabila jangka waktu perjanjian belum berakhir dan nilai agunan yang sudah melebihi nilai hutang, kreditur terkait tidak perlu khawatir dengan pelunasan hutang debitur kepada kreditur, karena apabila sampai jangka waktu perjanjian berakhir debitur tidak melaksanakan seluruh kewajibannya, kreditur tetap akan dapat memperoleh pelunasan hutangnya, karena nilai agunan yang lebih besar daripada hutangnya. Hal tersebut menyebabkan debitur dalam posisi belum layak dinyatakan telah wanprestasi. Komponen perbuatan melawan hukum terpenuhi jika terdapat suatu perbuatan yang melawan hukum, adanya kelalaian dari pihak pelaku, adanya keadaan merugi bagi korban, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian bagi debitur karena membuat objek hak tanggungan terlelang dan harus melunasi seluruh hutang sebelum waktunya. Terletak hubungan kausalitas sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang dialami. Sehingga apabila kreditur tidak melakukan perbuatan-perbuatan melanggar hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka debitur tidak akan kehilangan hak atas tanahnya.

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan seharusnya melihat hal penting dalam pemenuhan seseorang dapat dinyatakan wanprestasi atau tidak, karena hal ini berkaitan dengan tenor pelunasan sesuai akta perjanjian kredit belum terlampaui mengakibatkan seorang debitur belum dapat dinyatakan wanprestasi. Kreditur harus cermat dan teliti dalam melakukan suatu kegiatan hukum, pelelangan hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan baik apabila ketentuan hukum telah tercapai dengan sempurna, menghindari suatu kegiatan seperti perbuatan melawan hukum yang dapat menggugurkan pelelangan dan merugikan debitur maupun pihak ketiga.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dharmajaya, A. (2005). *Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang: Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 159 K / Pdt 2005 = Legal review on land and building unable to own by auction winner: An analysis on verdict of the.* 189. Universitas Indonesia.
- Dja'is, M. (2004). *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi.* Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Djumhana, M. (2003). *Hukum Perbankan di Indonesia (Cet. 4).* Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer.* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Cet. 10).* Jakarta: Djambatan.
- Indonesia, R. (2016). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No 11/POJK.03/2016. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, 1-82.*
- Indonesia. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.*
- Khalim, A. (2014). *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL.* <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>
- Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum (Cet. 1).* Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Rifa'i, A., & Iftitah, A. (2018). BENTUK-BENTUK PELANGGARAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN JABATAN NOTARIS. *Jurnal Supremasi, 8(2), 4.* <https://doi.org/10.35457/supremasi.v8i2.486>
- Rochmat Soemitro, H. (2003). *Peraturan dan Instruksi Lelang.* Bandung: Eressco.
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek (Cet. 37).* Jakarta: PT. Balai Pustaka
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian (Cet. 21).* Jakarta: Intermedia.
- Tobing, L. (2014). *Perbedaan Droit de Preference dan Hak Privilege.* Hukumonline.Com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-droit-de-preference-dan-hak-privilege-lt547a9355c4b95>