

BAB III

RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN

A. Ringkasan Pertimbangan Hukum Pada Putusan Pengadilan Negeri

Garut Nomor 3/PDT.G/2021/PN.GRT

Berdasarkan putusan Nomor 3/PDT.G/2021/PN/GRT penggugat meminta untuk tidak dilakukannya eksekusi lelang tanah sebelum adanya kekuatan hukum tetap. Lalu turut tergugat II menanggapi bahwa segala tuntutan dari penggugat dianggap tidak mendasar dan mempunyai itikad buruk untuk mengusasai keseluruhan aset tanah tersebut. Hakim mempertimbangkan berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa provisi dapat dijalankan meskipun belum ada putusan dari pengadilan. Dihubungkan dengan Pasal 286 RV yang menyatakan bahwa putusan-putusan yang segera harus dilaksanakan dengan tidak membawa kerugian pada pokok perkaranya. Sehingga berdasarkan dua Pasal tersebut hakim mengizinkan untuk dijalankan provisinya meskipun belum ada putusan pengadilan.

Berdasarkan isi gugatan dalam putusan tersebut penggugat menilai bahwa tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi hakim tidak melihat unsur-unsur perbuatan hukum tersebut karena tergugat II hanya menjalankan tugas nya sebagai pelaksana lelang yang diajukan oleh PT

Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. Hakim mempertimbangkan dari kamus hukum yang dikarang oleh Dzulhifli Umar dan Utsman Handoyo memberi pengertian tentang gugatan kabur yaitu yang isi gugatannya tidak terang isinya atau isinya gelap atau dapat juga diartikan dengan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Pernyataan-pernyataan yang bertentangan tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas dan mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Selanjutnya hakim menggunakan teori dari M. Romdlon dengan buku yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata halaman 16 menyebutkan gugatan kabur dikarenakan beberapa hal, yaitu :

- a. Posita (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasar gugatan
- b. Tidak jelas objek yang disengketakan
- c. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri Sendiri
- d. Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum.

Didalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa turut tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan lelang yang tidak sesuai dengan harga limit serta tidak melakukan koordinasi dengan pihak Penggugat. Setelah melewati tahapan-tahapan persidangan dari gugatan penggugat lalu jawaban tergugat I dan tergugat II maka yang jadi pokok permasalahan adalah apakah pelaksanaan lelang yang dilakukan

oleh tergugat II tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap, sehingga ini yang menjadi objek permasalahan yang paling utama.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Lalu hakim berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak dilarang

Berdasarkan Pasal Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Lalu berdasarkan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyeerangkan bahwa Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penjual wajib melakukan pengumuman lelang dan tergugat I sudah melakukan hal tersebut, hal itu

diatur berdasarkan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hakim menilai bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dan sebaliknya turut tergugat I dan turut tergugat II dinyatakan dapat membuktikan dalil bantahannya sesuai dengan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Sehingga berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut hakim menolak seluruh gugatan penggugat serta diharuskannya untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 3/PDT.G/ 2021/

PN.GRT

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 3/PDT.G/2021/PN.GRT hakim memutuskan bahwa menolak seluruh gugatan penggugat serta menolak seluruh eksepsi dari tergugat dan turut tergugat karena dinilai tidak relevan pada pokok perkara, serta menolak provisi penggugat. Lalu hakim melakukan menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul atas perkara tersebut dengan nilai Rp. 1.747.000 (Satu juta tujuh ratus empat puluh tujuh rupiah). Perkara tersebut diputus pada tanggal 15 Juli 2021 oleh kami Ayu Amelia, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Nurrahmi, S.H., M.H., dan Maryam Broo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Anggota.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Hakim terhadap Putusan Nomor: 3/PDT.G/2021 /PN.GRT dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Lelang adalah tawaran dihadapan banyak orang sehingga mendapatkan harga tertinggi. Mekanisme lelang ditempuh Kreditur ketika debitur tidak mampu memenuhi pembayaran yang diperjanjikan sehingga jaminan yang dijamin pada kreditur tersebut dilelang untuk memenuhi pelunasan hutang dari debitur. Debitur dan kreditur melakukan perjanjian kredit sekitar tahun 2012. Debitur mendapatkan fasilitas kredit 1,4M (70% dri nilai aset tanah) dengan tenor masa tanggungan Pembayaran yaitu 10 Tahun. Pada awalnya debitur atau penggugat melakukan pembayar dengan lancar, hanya saja ditengah jalan penggugat mengalami kesulitan dan gagal bayar akhir tahun 2014, sehingga pihak kreditur melakukan pelelangan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor: 3/Pdt.G/2021/Pn/Grt bahwa debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga tanah yang dijamin dilakukan pelelangan oleh kreditur, akan tetapi mekanisme pelelangan tersebut harus sesuai dengan aturan per Undang-Undang yang berlaku.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah menyebutkan bahwa Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dikaitkan dengan aturan tersebut maka seharusnya pihak kreditur memberikan pemberitahuan untuk menghadirkan para pihak terutama pihak debitur selaku pemilik jaminan tersebut, sehingga tidak terjadinya kerugian pada debitur. Dengan itu seharusnya dalam upaya lelang itu dilakukan secara bersama-sama antara pihak kreditur, debitur, dan pihak lelang sehingga tidak terjadinya kerugian para pihak.

Penentuan harga limit itu harus objektif dan realistis sehingga harga tersebut tidak terlalu tinggi dan terlalu rendah, penentuan itu berpedoman pada faktor:

- a. Kepatutan (Reasonable)
- b. Keadaan atau kondisi yang hendak dilelang
- c. Ekonomi.

Dengan itu pihak lelang tidak memerhatikan ketiga hal tersebut sehingga harga limit lelang tersebut sangat rendah sehingga ada pihak yang dirugikan yaitu pihak debitur. Penentuan limit dari penjualan objek tersebut lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang padahal nilai tersebut ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Berdasarkan Pasal 30 PMK PPL,

pejabat lelang dapat melakukan pembatalan lelang dengan alasan sebagai berikut:

- a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi
- e. Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan
- h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Menurut penulis Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual apabila tidak sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Hal tersebut menurut penulis merupakan langkah yang tepat sehingga dapat lebih menjamin tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang.

Berdasarkan uraian diatas maka hakim dianggap tidak memerhatikan asas-asas dalam lelang yaitu asas keadilan. Asas keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur, dan kreditur memperoleh pelunasan utang. Baik debitur maupun kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan itu seharusnya hakim membatalkan lelang tersebut sehingga nilai limit tidak terlalu rendah dan tidak merugikan para pihak.

B. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pihak Pemilik Tanah dalam proses Lelang yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak

Berdasarkan putusan pengadilan tingkat pertama hakim menolak gugatan keseluruhan termasuk gugatan pokoknya yaitu untuk membatalkan lelang karena limitnya lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Upaya hukum yang dapat dilakukan debitur dapat mengajukan upaya hukum tingkat selanjutnya yaitu tingkat banding pada Pengadilan Tinggi dengan gugatan untuk membatalkan lelang dengan dasar nilai limit terlalu rendah dan tidak sesuai pasar. Debitur melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum dikarenakan bank menentukan nilai limit lelang di bawah harga pasar yang tidak sesuai dengan asas keadilan. Setiap warga negara yang merasa hak-haknya dilanggar, berhak mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri atas perbuatan melawan hukum, karena kreditur/ pihak bank sebagai penjual dalam lelang, baik karena kesalahan atau kelalaiannya, membuat objek jaminan terjual di bawah harga pasar. Perbuatan melawan hukum tidak terlepas dari klausa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena perbuatan dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) apabila memenuhi unsur-unsur tertentu. Upaya hukum yang dapat oleh debitur adalah upaya hukum Peninjauan Kembali, karena telah memenuhi alasan untuk

mengajukan PK yaitu adanya suatu kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata dengan tidak mempertimbangkan kerugian pada penggugat/debitur. Debitur dapat mengupayakan hukum PK dengan mendaftarkan kepada Pengadilan Negeri Garut yang mana sudah mempunyai hukum tetap