



PERBUATAN MELAWAN HUKUM BANK DALAM LELANG HARTA WARISAN SEBAGAI JAMINAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PERSPEKTIF KEADILAN.

I Gusti Ngurah Anom

Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

ngurahanomfh@unmas.ac.id

Abstract

The role of banks is very important in economic development in Indonesia, especially for people who have business skills but are hampered by a lack of capital, so they need financial assistance to run their business smoothly. In accordance with the Law of the Republic of Indonesia No: 10 of 1998 concerning Banking, it is stated that when providing credit to the public, the 5 C elements must be taken into account, namely Capacity, Collateral, Character, Capital and Economic Conditions. To guarantee the safety of returning credit to the bank, the debtor is required to provide collateral to the bank, so that if the debtor is unable to repay the debt, the collateral will be sold/auctioned. In carrying out the auction of collateral objects, disputes often arise between the bank and the debtor, especially since the debtor who signed the credit agreement has died and the inheritance left behind has become collateral at the bank which is burdened with Mortgage Rights. Debtors often argue that the auction action carried out by the bank is an act against the law, as in the Civil Case Decision at the Denpasar District Court No: 1299/Pdt.G/2024/PN.DPS. The issue being discussed is whether submitting an auction by the bank for debt collateral is an unlawful act, then how is the heirs' fair protection for inherited assets as debt collateral being auctioned by the bank. The research method used is normative legal research. The results of the research show that the legal protection for the debtor if the collateral is auctioned is to return the remainder of the auction proceeds to the debtor if there is still any remaining after deducting all the debtor's obligations. The auction carried out by the bank for collateral objects owned by the debtor is not an unlawful act because it is in accordance with applicable regulations.

Abstrak

Peranan bank sangat penting dalam pembangunan ekonomi di Indonesia terutama bagi masyarakat yang mempunyai kemampuan bisnis tetapi terkendala dengan kurangnya modal yang dimiliki, sehingga memerlukan adanya bantuan dana untuk kelancaran bisnisnya. Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No:10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengisyaratkan dalam pemberian kredit kepada masyarakat hendaknya diperhatikan unsur 5 C yaitu Capacity, Collateral, Character, Capital dan Condition of Economic. Untuk menjamin adanya keselamatan pengembalian kredit pada bank, maka debitur diwajibkan untuk memberikan jaminan (Collateral) pada bank, sehingga apabila debitur tidak mampu untuk

mengembalikan hutangnya, maka benda jaminan tersebut akan dijual/dilelang. Dalam melaksanakan pelelangan benda jaminan sering timbul sengketa antara bank dengan pihak debitur, apalagi si debitur yang menandatangani perjanjian kredit sudah meninggal dan harta warisan yang ditinggalkan sudah menjadi jaminan di bank yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Debitur sering berdalih bahwa tindakan lelang yang dilakukan oleh bank merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalam Putusan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Denpasar No:1299/Pdt.G/2024/PN.DPS. Permasalahan yang dibahas adalah apakah pengajuan lelang oleh bank terhadap harta jaminan hutang merupakan perbuatan melawan hukum, kemudian bagaimanakah perlindungan keadilan ahli waris terhadap harta warisan sebagai jaminan hutang yang dilelang oleh bank. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normative. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi si debitur apabila benda jaminannya dilelang adalah dengan mengembalikan sisa hasil lelang benda jaminan kepada debitur apabila masih ada sisa setelah dikurangi semua kewajiban yang dimiliki debitur. Lelang yang dilakukan oleh pihak bank terhadap benda jaminan yang dimiliki oleh debitur tidak merupakan perbuatan melawan hukum karena sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

A. Latar belakang

Dalam upaya untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur sesuai dengan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945, maka pembangunan di Indonesia telah dilaksanakan diberbagai bidang kehidupan masyarakat. Untuk merealisasikan hal tersebut maka pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia senantiasa memperhatikan keselarasan, keserasian dan keseimbangan diberbagai hal termasuk dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi, faktor permodalan merupakan syarat yang memegang peranan yang sangat penting, karena tanpa modal perputaran bisnis mungkin agak terhambat. Dalam kehidupan di masyarakat sering terjadi ada warga masyarakat yang mempunyai kemampuan dalam bidang usaha/bisnis tetapi kekurangan modal, atau sebaliknya orang/warga masyarakat yang mempunyai modal, tetapi tidak mempunyai

kemampuan dalam mengelola modal tersebut.¹

Untuk menyelesaikan masalah tersebut, maka muncul Lembaga yang bergerak dalam bidang keuangan yang disebut dengan Lembaga Keuangan, yang terdiri dari Bank dan Lembaga bukan bank. Dalam tulisan ini difokuskan pada Lembaga Perbankan. Melalui Lembaga Perbankan masyarakat yang mempunyai kelebihan dana mereka dapat menitipkan uangnya di bank dengan mengikuti program yang ditawarkan oleh bank, misalnya dengan mengambil program deposito, sedangkan bagi warga masyarakat yang kekurangan modal tetapi mempunyai kemampuan dalam bisnis mereka bisa meminjam dana di bank melalui kredit yang ditawarkan oleh bank, sehingga bank disebut sebagai Lembaga intermediasi, yaitu bank menerima dana dari masyarakat berupa tabungan biasa maupun tabungan berjangka (deposito) dengan memberikan bunga sesuai dengan

yang diperjnjikan dalam penerimaan tabungan tersebut, kemudian bank menyalurkan kembali ke masyarakat dana yang diterima dari masyarakat melalui kredit.²

Perbankan di Indonesia pada saat sekarang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 menyatakan: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Menurut Kasmir Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

¹ Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 385

² Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 2

Usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya.³

Untuk menjamin adanya keamanan dari pihak perbankan dalam upaya menyalurkan kredit kepada warga masyarakat perlu adanya jaminan dari pihak debitur guna menunjang perjanjian kredit yang disepakati para pihak, sehingga ada kepastian untuk pengembalian dana yang sudah disalurkan bank. Aturan yang mengatur jaminan tersebut dikenal dengan hukum jaminan.⁴

Dengan adanya jaminan tersebut akan lebih menjamin adanya kepastian pengembalian dana dari debitur kepada kreditur. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu permasalahan dalam pengembalian kreditnya maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang telah disalurkan. Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1)

Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) ditegaskan bahwa bank wajib melakukan analisis yang mendalam, Pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan bahwa keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, dikenal dengan analisa *Five C*, yaitu *Capital, Karakter, Capacity, Condition of Economic*⁵.

Dalam penerapan hukum jaminan, undang undang sudah mengatur dengan jelas, untuk benda bergerak Lembaga jaminan yang digunakan adalah Lembaga jaminan Gadai dan Fidusia, yang pengaturannya diatur dalam aturan yang berbeda, yaitu untuk gadai diatur dalam Pasal 1150 -160 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUH.Perd.), Fidusia diatur dalam Undang Undang Republik Indonesia No. 42 Tahun

³ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collatera Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama, h. 37

⁴ Adrian Sutedi, *Of. Cit.*, hlm. 12-13

⁵ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media, hal. 1

1999 Tentang Jaminan Fidusia. Untuk benda tetap yang berupa tanah diatur dalam Undang Undang No: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan merupakan bagian dari jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak yang dibebankan pada hak atas tanah

Hak kebendaan bersifat mutlak/absolut, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun. Kemudian hak kebendaan akan mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Keistimewaan lain dari Hak Tanggungan tersebut adalah adanya hak eksekutorial, yang mempunyai kedudukan sama dengan putusan pengadilan (Pasal 14 UU HT, artinya dengan pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur kepada Bank yang berupa benda tidak bergerak (Tanah) maka pihak Kreditur /bank akan merasa aman terhadap kredit yang disalurkan pada debitur, apabila debitur gagal bayar atau wanprestasi terhadap kredit yang diterimanya, maka jaminan yang sudah

diikat dengan Hak Tanggungan bisa dijual atau dilelang melalui pelelangan umum guna melunasi kewajiban dari debitur, dan apabila masih ada sisa maka akan dikembalikan kepada Debitur.

Dalam praktek perbankan telah terjadi permasalahan hokum dalam penyelesaian kewajiban debitur terhadap kredit yang dimohonkan pada Bank Ekonomi yang telah berubah nama menjadi Bank HSBC dimana benda jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial. Para ahli waris tidak mampu melaksanakan kewajiban kreditnya pada Bank, sehingga Bank melakukan penyelesaian kreditnya dengan pelelangan benda jaminan tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar.

Dengan pelelangan tersebut ahli waris yang lain menolak akta lelang dengan dalil bahwa harta yang dilelang tersebut merupakan harta warisan yang belum dibagi dan perbuatan lelang yang dilaksanakan oleh kreditur merupakan perbuatan melawan hokum. Disisi lain

harta yang ditinggalkan oleh Pewaris merupakan benda jaminan dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara pewaris dengan Bank Ekonomi dan telah dituangkan dalam bentuk akta autentik, sebagaimana dalam perkara No: 1299/Pdt.G/2022/PN.Dps pada Pengadilan Negeri Denpasar.

Permasalahan yang dibahas adalah apakah pengajuan lelang oleh bank terhadap harta jaminan hutang merupakan perbuatan melawan hukum, kemudian bagaimanakah perlindungan keadilan ahli waris terhadap harta warisan sebagai jaminan hutang yang dilelang oleh bank

Penelitian yang dilakukan oleh Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani dari Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, dengan judul *Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan* dalam jurnal *Analogi Hukum* <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>. Permasalahan yang dibahas adalah (1) Bagaimana proses pewarisan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan? dan (2) Bagaimana

akibat yang dihadapi oleh kreditur terhadap pewarisan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan? Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses peralihan hak atas

tanah karena pewarisan terjadi karena hukum. Hak tanggungan tidak akan hapus apabila hak atas tanah beralih karena pewarisan. Ahli waris wajib membayar semua hutang yang ditinggalkan pewaris. Akibat yang dihadapi kreditur yakni harus menunggu proses balik nama objek atas hak tanggungan tersebut. Sertifikat yang dikeluarkan kantor pertanahan mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan. Pada penelitian ini menekankan pada proses peralihan harta warisan yang dibebani dengan Hak Tanggungan, yaitu dengan menunggu proses balik nama dari ahli waris yang menerima harta warisan yang dibebani dengan hak tanggungan.

Bedanya dengan penelitian ini adalah pada penelitian ini menekankan pada proses pelelangan harta warisan yang dibebani dengan Hak Tanggungan dan apakah ahli waris dapat membatalkan lelang terhadap

harta warisan yang sudah dibebani Hak Tanggungan akibat tindakan wanprestasi dari debitur.

Jurnal dengan judul Kekuatan Hukum Hak Tanggungan atas Objek Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan Diturun Waris: Studi Kasus Di Kantor Notaris Jane Margaretha Handayani, SH, MKN, yang ditulis oleh Vika Nianda, Dhian Indah Astanti, Supriyadi dari Fakultas Hukum Universitas Semarang, Permasalahan yang dibahas adalah a) Bagaimanakah prosedur pembebanan hak tanggungan terhadap objek sertifikat hak atas tanah yang akan di turun waris?

b) Bagaimanakah kekuatan hukum hak tanggungan pada objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris ?.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa para ahli waris melakukan proses turun waris melalui kantor notaris dengan memenuhi beberapa persyaratan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menghasilkan nama para ahli waris, setelah selesai dilanjutkan dengan pemasangan hak tanggungan. Kekuatan hukum berdasar Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dalam pasal 19, dijelaskan bahwa untuk memperoleh kekuatan hukum maka sertifikat hak atas tanah harus didaftarkan. dan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal (3) dijelaskan mengenai tujuan pendaftaran. Perbedaan dengan penelitian penulis adalah bahwa dalam penelitian penulis tentang tanah yang dimiliki oleh pewaris yang dijadikan jaminan hutang pada saat pewaris masih hidup, dan tidak berkaitan dengan turun waris, karena berbicara masalah turun waris berarti harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dan akan beralih kepada ahli waris.

Tesis yang berjudul Pelaksanaan Lelang Terhadap Hak Atas Tanah Berupa Harta Warisan Yang Belum Dibagi, yang ditulis oleh Elisse Septiani Wiyanti Fakultas Hukum Universitas Airlangga, membahas tentang Harta orang tua yang dipakai sebagai jaminan hutang oleh salah seorang anaknya, pada saat kewajiban kredit masih berjalan orang tuanya meninggal dan anak yang menjaminkan

harta tersebut melakukan wanprestasi sehingga tanah milik orang tua yang dipakai sebagai jaminan dilelang oleh bank, dan anak-anak yang lain mengklaim sebagai harta warisan yang belum dibagi. Dalam tulisan ini yang memasang HT adalah salah satu anaknya Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah bagaimanakah kedudukan Bank sebagai penerima hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Selain itu juga membahas tentang keabsahan pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan yang merupakan harta warisan yang belum dibagi. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa Bank berkedudukan sebagai kreditur preferen yang mempunyai hak untuk didahulukan ketika pemilik jaminan meninggal dunia serta lelang hak atas tanah yang dilakukan atas harta warisan sah apabila perjanjian yang mendasari lelang tersebut sah dan dilakukan sebelum pemilik jaminan meninggal dunia. Perbedaan dengan penelitian penulis adalah bawa dalam tulisan ini lelang dilakukan setelah pewaris meninggal dunia tetapi yang

memasang HT terhadap Harta warisan tersebut adalah pewaris bersama istri dengan menggunakan tanah miliknya dipergunakan sebagai jaminan bank. Kemudian Pewaris meninggal istri dan anak anaknya sebagai ahli waris tidak mampu melakukan kewajiban melunasi hutangnya di Bank, sehingga dilakukan pelelangan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hokum Normatif, dengan berdasarkan pada putusan Pengadilan Pembahasan.

- a. Perlindungan keadilan ahli waris terhadap harta warisan sebagai jaminan hutang yang dilelang oleh bank

Kehidupan manusia tidak terlepas dari peranan tanah. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah agar dapat menjaminkan hak atas (sertifikat tanah) kepada pihak bank

dengan tujuan pengambilan dana atau pembiayaan dengan cara dibebani Hak Tanggungan.

Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lainnya.

Hak tanggungan merupakan bagian dari jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak yang dibebankan pada hak atas tanah. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada kreditor, hak kebendaan ini mempunyai ciri-ciri "kebendaan" yaitu memberikan hak untuk mendahului atas benda-benda tertentu yang mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda tersebut dimanapun benda tersebut berada.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, Hak tanggungan juga memiliki sifat yang tidak

dapat dibagi-bagi, artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya,

Asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal UUHT yaitu: (1) Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan. (2). Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. (3). Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.(4). Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. (5). Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.(6). Hak tanggungan bersifat aksesoir.(7). Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.(8). Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari 1 (satu) utang.(9). Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.(10). Di atas hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan

sita oleh pengadilan.(11). Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas).(12). Hak tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas).(13). Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. (14). Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji.(15). Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.⁶

Hak Tanggungan pada dasarnya dibebankan pada hak atas tanah. Namun, seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.⁷ Tanah yang dibebani Hak tanggungan bisa merupakan hak milik dari debitur sendiri dalam arti tanah tersebut diperoleh dari hasil jerih payah debitur. Tetapi bisa juga tanah yang dibebani Hak Tanggungan merupakan tanah harta bersama Debitur, tetapi karena sesuatu hal

Debitur meninggal dunia tetapi harta warisan tersebut masih dibebani Hak Tanggungan karena hutang-hutangnya masih ada di Bank pada saat debitur masih hidup, sehingga harta warisan yang ditinggalkan oleh debitur sebagai pewaris akan diikuti dengan kewajiban bagi ahli waris dari debitur untuk melunasinya.

Ketentuan dalam Pasal 8 UUHT mengatur bahwa yang memenuhi kualifikasi untuk membebankan hak tanggungan adalah pemiliknya:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan

⁶ Sutan Remy Syahdeini. Hak Tanggungan: *Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah masalah yang Dihadapi Perbankan*. Airlangga University Press. Hlm.3

⁷ Sutedi Adrian, S.H., M.H.. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta. Sinar Grafika. 2010. hlm.7.

pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan proses antara lain:

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan;
- b. Dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang wajib mencantumkan: nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan; domisili pihak; penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin; nilai tanggungan; uraian jelas tentang obyek hak tanggungan;
- c. Pemberian hak tanggungan lalu didaftarkan pada kantor pertanahan dan kemudian dibuatkan buku tanah hak

tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah hak atas tanah yang jadi obyek hak tanggungan serta menyalinnya pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

- d. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan;
- e. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang diserahkan pada pemegang hak tanggungan.⁸

Mengacu pada ketentuan Pasal 8 UUHT pemilik dari tanah yang dipakai sebagai jaminan hutang yang dibebani Hak Tanggungan memang merupakan orang yang berhak atas tanah dan mempunyai kewenangan untuk menjaminkan tanahnya sebagai jaminan hutang dalam upaya untuk mengembangkan usahanya. Sebagai jaminan hutang maka terhadap tanah yang ditinggalkan oleh pewaris melekat

⁸ Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, 2021, *Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak*

Tanggungan, Jurnal Analogi Hukum Vol.3 No.1, h.34

kewajiban yang harus dilunasi oleh ahli waris yang menerima harta warisan tersebut yang berupa beberapa bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya.⁹

Perihal Kewarisan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dari Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUHPerdata; Berdasarkan ketentuan dari Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Pewarisan hanya terjadi karena kematian”. Pada prinsipnya Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai : “kekayaan seseorang setelah ia meninggal dan mengenai bagaimana memindahkan kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia”. Terdapat tiga unsur pada warisan yaitu :

1. Adanya pewaris (orang yang meninggal dunia dan memiliki harta) ;
2. Adanya ahli waris (Pasal 852 KUHPerdata);

3. Harta warisan yang berupa hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang;¹⁰

Harta warisan adalah harta yang diterima oleh para ahli waris setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajiban yang melekat pada harta warisan tersebut, misalnya hutang-hutang yang ditinggalkan oleh pewaris. Jadi sebelum membicarakan hak atas warisan maka perlu terlebih dahulu dilakukan pemurnian terhadap harta warisan tersebut dengan melunasi semua kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris, karena utang si pewaris merupakan hak penuh orang yang berpiutang.

Dalam Pasal 833 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum mendapat hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang orang yang meninggal”;¹¹

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum

⁹ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collatera Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama, h. 37

¹⁰ H. Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan*, Rajawali Press, Depok, hal.65

¹¹ *Ibid*, hal.85

Perdata menyebutkan bahwa “Anak-anak atau keturunan-keturunan, sekalipun dilahirkan dan berbagai perkawinan, mewarisi harta peninggalan para orang tua mereka, kakek dan nenek mereka, atau keluarga-keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, tanpa membedakan jenis kelamin atau kelahiran yang lebih dulu. Mereka mewarisi bagian-bagian yang sama besarnya kepala demi kepala, bila dengan yang meninggal mereka semua bertalian keluarga dalam derajat pertama dan masing-masing berhak karena dirinya sendiri; mereka mewarisi pancang demi pancang, bila mereka semua atas sebagian mewarisi sebagai pengganti”;

Ahli waris dapat dibagi menjadi empat golongan yaitu :

Golongan I : suami/istri yang hidup

terlama dan anak/keturunan, Golongan II :

orang tua dan saudara kandung pewaris;

Golongan III : keluarga dalam garis lurus

keatas sesudah bapak/ibu pewaris;

Golongan IV : paman/bibi baik dari pihak bapak/ibu;¹²

Harta warisan yang diterima oleh seorang ahli waris tidak bisa terlepas dari kewajiban yang melekat pada harta warisan tersebut. Ketentuan Pasal 1100 KUHPerdata menyebutkan : “Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran hutang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”. Apabila Pewaris meninggalkan harta warisan dan juga meninggalkan hutang kepada seseorang atau badan hukum dalam hal ini Bank, maka sebelum ahli waris menerima harta warisan dari pewaris, maka berkewajiban membayar seluruh hutang yang ditinggalkan oleh pewaris (vide Pasal 1100 KUHPerdata), kecuali para ahli waris tersebut menolak menerima harta warisan. Ketentuan Pasal 1032 KUHPerdata juga mengatur bahwa :

1. bahwa ahli waris itu tidak wajib membayar utang-utang dan beban-

¹² Henny Tanuwidjaya, 2012, *Hukum Waris Menurut BW*, PT. Refika Aditama, Surabaya, hal.45

- beban harta peninggalan itu lebih daripada jumlah harga barang-barang yang termasuk warisan itu, dan bahkan bahwa ia dapat membebaskan diri dari pembayaran itu, dengan menyerahkan semua barang-barang yang termasuk harta peninggalan itu kepada penguasaan para kreditur dan penerima hibah wasiat;
2. bahwa barang-barang para ahli waris sendiri tidak dicampur dengan barang-barang harta peninggalan itu, dan bahwa dia tetap berhak menagih piutang-piutangnya sendiri dari harta peninggalan itu.¹³

Dalam Perkara Harta warisan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan para Penggugat sama sekali tidak menyinggung tentang keinginan untuk membayar hutang-hutang yang ditinggalkan oleh pewaris, tetapi lebih menekankan pada hak dengan menyatakan bahwa harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris adalah sebagai harta warisan yang belum dibagi tetapi *facta* yang ada bahwa harta warisan yang dimiliki oleh Pewaris (orang tua dari penggugat) melekat Hak tanggungan

pada harta warisan tersebut, sehingga terdapat adanya konflik norma yang dilakukan oleh para ahli waris yang seharusnya sebagai ahli waris yang baik melaksanakan kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris yaitu melunasi kewajiban yang ada di bank, setelah dilaksanakan kewajiban tersebut barulah membicarakan masalah hak yang berupa tanah yang ditinggalkan oleh pewaris, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1100 KUH.Perd sebagaimana yang telah diuraikan diatas. Apabila masih ada sisa uang dari hasil pelelangan tersebut maka akan dikembalikan kepada para ahli waris sehingga tercermin adanya rasa keadilan yang dirasakan oleh debitur.

Putusan hakim dalam Perkara No: 1299/Pdt.G/2022/PN.Dps sudah sangat tepat, yang menyatakan bahwa para ahli waris disamping menuntut hak atas harta warisan juga berkewajiban untuk memikul semua hutang-hutang yang ditinggalkan oleh pewaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1100 KUH Perd. Pertimbangan

¹³ *Ibid*

ini sangat sesuai dengan teori keadilan dari Aristoteles khususnya Keadilan korektif yang berhubungan dengan membetulkan atau membenarkan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan atau memberikan hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Para ahli waris mempunyai pandangan yang semata-mata mengacu pada hak, tetapi mengesampingkan kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris.

2. Lelang Benda Jaminan Oleh Bank yang Dibebani Hak Tanggungan dari Perspektif Perbuatan Melawan Hukum.

Secara terminologi, pengertian dari “Perbuatan Melawan Hukum” adalah terjemahan dari kata *onrechtmatige daad*, yang dapat dijumpai dalam *Burgerlijk Wetboek(BW)* Buku Ketiga tentang Perikatan. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, antara lain:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, bahwa dalam menentukan

suatu perbuatan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai PMH, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian¹⁴

Unsur dari perbuatan melawan hokum bersifat kumulatif dalam arti apabila keempat syarat yang telah diuraikan diatas ada salah satu yang tidak terpenuhi maka perbuatan dari Pemohon lelang dalam hal ini adalah Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hokum. Apabila diuraikan masing masing unsur dari perbuatan melawan hokum tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan.

¹⁴ ROSA AGUSTINA 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Indonesia, hal 36

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, yang timbul dari suatu kontrak.¹⁵

Perbuatan hokum yang telah dilakukan oleh suami (Pewaris) dan istri sama sama menduduki jabatan sebagai Direksi dan Dewan Komisaris dari PT Pahala Plasa pada tahun 2014 telah melakukan perjanjian Fasilitas Perbankan (Kredit Investasi/Modal Usaha) dengan Pihak BANK EKONOMI RAHARJA Tbk, yang sudah berubah menjadi BANK HSBC, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Nomor: 42 dan Akta Pengikatan Nomor : 43 tanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan NOTARIS/PPAT I PUTU CHANDRA, Notaris di Denpasar. Jadi unsur yang pertama telah dipenuhi dalam arti orang tua pihak Penggugat telah melakukan suatu perbuatan hokum, yaitu perjanjian fasilitas kredit dengan pihak Bank Ekonomi yang berubah nama menjadi Bank HSBC

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak ARREST LINDENBAUM-CHOEN tanggal 31

Januari 1919, unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu :

- (1) Perbuatan itu harus melanggar hak orang lain; atau
- (2) Perbuatan itu harus bertentangan dengan kewajiban hokum si pelaku; atau
- (3) Perbuatan itu harus bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau
- (4) Perbuatan itu harus bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.¹⁶

Sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan “Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan, termasuk juga Penetapan Pengadilan Negeri, melainkan cukup mengajukan Permohonan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Berdasarkan ketentuan UUHT bahwa pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak eksekutorial terhadap benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut, sehingga pihak Kreditur dalam hal ini bank dapat melakukan eksekusi langsung terhadap benda

¹⁵ Munir Fuadi, 2013 *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hal.10

¹⁶ Munir Fuadi *ibid* hal.6

jaminan tersebut, oleh karena itu lelang yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi yang terjadi adalah sebaliknya, dimana Ahli waris yang tidak melaksanakan kewajibannya menggugat Pihak Kreditur yang mempunyai hak untuk melelang benda jaminan tersebut.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUH.Perdata tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

a. Ada unsur kesengajaan;

b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan

c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

d. Adanya kerugian bagi korban;

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai

kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang. Dalam Perkara No.1299/Pdt.G/2023/PN DPS para penggugat tidak dapat dikatakan mengalami kerugian karena pada kenyataannya tidak dapat menguraikan dengan jelas dan nyata serta tidak dapat membuktikan kerugian tersebut. Tetapi yang terjadi adalah keadaan dimana Para Penggugat tidak melakukan kewajiban yang ditinggalkan oleh almarhum ayahnya sebagai pewaris.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan atas dasar cession bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Prosedur lelang atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-

Undang Lelang (*Vendu Reglement*), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 3 huruf e PMK No. 213 Tahun 2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

Prosedur pelaksanaan lelang diawali dengan permohonan dari Pihak Pemohon selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota. Kemudian surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu: photo copy Perjanjian Kredit Fasilitas Perbankan, Photo Copy Surat Peringatan I, II, dan III, photo copy Sertifikat Hak Milik, photo copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi, Selebaran yang berkaitan dengan lelang.

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hokum sebagaimana terurai dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perd. Maka pelelangan harta warisan yang

dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang bukanlah merupakan perbuatan melawan hokum, karena pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan aturan hokum yang berlaku sebagaimana telah diuraikan diatas. Hal ini sesuai pula dengan Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi. Kemudian dalam Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

Disamping itu lelang merupakan hak dari pihak kreditur untuk melelang harta warisan tersebut mengingat para ahli waris tidak melanjutkan kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris, sebagaimana diatur Pasal 1032 KUH. Perd sudah semestinya para ahli waris baik Para Penggugat maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan barang barang yang termasuk harta peninggalan pewaris kepada penguasaan para kreditur, yang dalam kasus ini adalah Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum

Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hokum sudah sesuai dengan teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles yang menyatakan bahwa keadilan Pada pokoknya sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan proposional

memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya. Lelang harta warisan yang dipergunakan sebagai jaminan hutang di bank sudah sesuai dengan hak proposional dari kreditur untuk menagih haknya karena penggugat lalai dalam melakukan kewajibannya di bank.

Simpulan

1. Perlindungan keadilan ahli waris terhadap harta warisan sebagai jaminan hutang yang dilelang oleh bank, sudah terpenuhi yaitu dengan memberikan kesempatan kepada para ahli waris untuk segera melunasi hutang pewaris yang sudah jatuh tempo dengan memberikan somasi I,II dan III.
2. Pengajuan lelang oleh bank terhadap harta jaminan hutang debitur bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena prosedur lelang sudah mengikuti aturan yang berlaku dalam bidang pelelangan di Indonesia.

Saran

1. Untuk menghindari timbulnya sengketa dalam hubungan pemberian kredit antara bank dengan debitur terutama setelah dilaksanakan lelang benda jaminan, maka sebaiknya antara bank dengan debitur selalu terjalin komunikasi dalam penyelesaian kredit yang bermasalah, dan

apabila tidak ada tanggapan dari debitur maka satu-satunya jalan dalam penyelesaian kredit bermasalah diselesaikan melalui pelelangan, dan apabila masih ada sisa uang dari pelelangan tersebut, hendaknya uang tersebut dikembalikan kepada debitur, sehingga ada rasa keadilan yang dirasakan oleh debitur.

2. Dalam pelaksanaan lelang sebaiknya didasarkan pada aturan yang berlaku, sehingga tidak terjadi perbuatan melawan hukum yang sering dipakai sebagai dasar gugatan oleh para debitur yang tidak bisa menerima benda jaminannya dilelang oleh KPKNL.

DAFTAR PUSTAKA:

Buku:

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Henny Tanuwidjaya, 2012, *Hukum Waris Menurut BW, PT. Refika Aditama*, Surabaya
- Johanes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collatera Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama,

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Indonesia.

Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media.

Sutan Remy Syahdeini, 2018, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah masalah yang Dihadapi Perbankan*. Airlangga University Press.

Zaeni Asyhadie.H, 2018, *Hukum Keperdataan*, Rajawali Press, Depok
Jurnal

Muslih, M. 2017. Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum). *Legalitas: Jurnal Hukum*, 4(1), 130–152. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.33087/legalitas.v4i1>.

Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, 2021, *Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan*, *Jurnal Analogi Hukum* Vol.3 No.1.

Undang-Undang:

Undang Undang No:10 Tahun 1998 tentang
Perbankan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang
Hak Tanggungan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
(KUH.Perd)