

**HUKUM LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN TERHADAP HARTA
BERSAMA SETELAH PERCERAIAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI
PUTUSAN No: 25 PK/Pdt/2019**

Pupimbiddi Nasution
Universitas Sumatera Utara
Email: pupim14@gmail.com

ABSTRACT

Decision Number: 25 PK/Pdt/2019 which is a re-examination of Decision Number: 222 K/Pdt/2017 which determines Zainul Arifin as the winner of the mortgage auction where in the implementation of the credit agreement and binding the mortgage there is an unlawful act where the object of the mortgage is joint property which in its implementation there is no agreement from either side of the wife, but the judge's decision ratifies the object of dispute in the auction that is carried out. So that it raises the question of how the legal provisions provide guarantees for joint assets that are carried out after a divorce that does not share joint assets. How is the validity of the Auction of Mortgage Objects for Joint Assets where one of the parties is not regulated according to laws and regulations. What is the law on the judge's consideration in decision No: 25 PK/Pdt/2019 regarding the auction of mortgage objects carried out by the husband without the wife's consent. Which was finally entitled "Juridical Review of the Execution of Auction Objects Derived from Joint Assets (Study of Decisions) No: 25 PK/Pdt/2019). This type of research is normative legal research, namely research conducted by analyzing written laws from library materials or secondary data and reference materials in the field of law or references in the field of law. The data used to answer the problems in this research is secondary data that comes from library research. The legal provisions for the provision of guarantees for joint assets carried out after divorce that do not share joint assets cannot be carried out if there is no agreement between the divorced husband/wife. The execution of the Mortgage Rights gives authority to the first Mortgage holder to sell the object of the Mortgage on its own power through a public auction and take activities from the proceeds of the sale. The issue of joint property must be carried out in the Religious Courts because both spouses are Muslims and have the authority and authority of the Religious Courts to resolve marital problems in Indonesia. The auction of mortgage rights on joint assets that is carried out is legally valid even without the wife's consent because of the executive power of the mortgage. The good faith committed by the auction winner who needs to be protected in this case excludes the unlawful acts committed by the debtor who negligently did not seek approval from the plaintiff as his ex-wife. It is recommended for husband and wife to immediately carry out the distribution of joint assets so as not to injure the rights of others, then the implementation of mortgage auctions on joint assets must also be carried out carefully. returns where the good faith that was carried out must also apply to the auction seller, where the auction seller is responsible for the goods to be auctioned.

Keywords: Auction, Mortgage, Shared Property

PENDAHULUAN

Pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, mempunyai potensi gugatan sangat tinggi. Salah satu putusan tentang lelang yang menjadi masalah dalam penelitian ini yaitu Putusan Nomor: 25 PK/Pdt/2019 yang merupakan pemeriksaan peninjauan kembali dari Putusan Nomor: 222 K/Pdt/2017 Peristiwa ini bermula dalam surat gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dengan Reg. Nomor : 63/Pdt.G/2013/PN.Gs. oleh Hj. Idatul Ifa.

Adapun kronologinya yaitu perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi sejak 23 September 1993 dan dalam perkawinan tersebut tidak ada perjanjian pemisahan harta dalam perkawinan. Sedangkan pembelian objek sengketa dilakukan pada 6 September 2001 sedangkan perceraian terjadi tanggal 20 Desember 2006. Tergugat I menggunakan tanah dan bangunan sebagai agunan atau jaminan atas perjanjian kredit dengan Tergugat II pada tanggal 20 April 2007. Tindakan Tergugat I tersebut, dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dan atas persetujuan Penggugat, Tergugat I tidak dapat melunasi kredit sehingga Tergugat II juga memohon dan mengajukan pelaksanaan lelang terhadap Tergugat III atas tanah dan bangunan *aquo*, yang akhirnya ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Tergugat IV.

Putusan Hakim mengadili untuk Menolak permohonan pennggugat dan putusan ini memenagkan tergugat IV dimana dalam putusan ini hakim sepakat bahwa objek sengketa merupakan harta bersama, dan hakim juga memutuskan untuk hak tanggungan yang diberikan tidak sah tetapi mensahkan objek sengketa dalam lelang yang dilaksanakan.

Berdasarkan permasalahan yang disampaikan bahwa objek lelang yang pada dasarnya merupakan barang, benda atau hak yang dapat dijual secara lelang. Yang artinya harta bersama yang berupa barang yang dapat dijual juga termasuk dalam objek lelang. Harta bersama sebagai Objek Lelang harus memenuhi kondisi dimana dokumen persyaratan lelang dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

Harta bersama merupakan harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung sejak perkawinan dilangsungkan hingga perkawinan berakhir atau putusnya perkawinan akibat perceraian kematian maupun putusan pengadilan, yang dapat berupa rumah, tanah, mobil, emas, dan lainnya. Sejak dilangsungkannya perkawinan antara suami isteri secara hukum terjadilah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sejauh hal tersebut tidak menyimpang berdasarkan perjanjian kawin (KUH Perdata Pasal 119). Pasal ini merupakan Asas percampuran harta yang maksudnya bahwa apabila sebelum perkawinan antara suami isteri tidak melakukan perjanjian kawin, maka secara otomatis atau langsung setiap harta yang diperoleh pada masa perkawinan akan menjadi harta persatuan bulat karena Undang-Undang.

Hak tanggungan sebagai salah satu jaminan yang berlaku dapat dibebankan pada hak atas tanah yang merupakan harta bersama suami dan istri. Pengertian Hak tanggungan dapat diketahui dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap harta bersama dilakukan atas persetujuan suami dan isteri, hal tersebut dikarenakan kedudukan suami isteri adalah seimbang. Akibat hukum Pembebanan Hak Tanggungan jika terhadap harta bersama tidak ada persetujuan suami/isteri berdasarkan UUHT dan UUPerkawinan adalah dapat dibataalkannya (*voidable/vermetig*) perjanjian mengenai pembebanan hak tanggungan tersebut (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) (Lombogia, 2014). Dimana ini menjadi pertentangan dalam putusan Nomor: 25 PK/Pdt/2019 dimana hasil lelang yang berdasarkan hak tanggungan harta bersama yang tidak disepakati oleh mantan istri dapat berpindah haknya. Dalam hal ini apakah putusan hakim terhadap putusan Nomor: 25 PK/Pdt/2019 tidak melihat pada peraturan yang berlaku melainkan hanya berpegang teguh dalam prinsip perlindungan hukum jual beli.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atas studi kasus. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum.

Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin. Penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, berarti fokus penelitiannya adalah terhadap berbagai aturan hukum sebagai tema sentralnya (Ibrahim, 2006). Dalam penelitian hukum normatif ini bertujuan untuk meneliti aturan-aturan mengenai pembagian harta bersama dan harta bersama sebagai objek hak tanggungan.

Sumber data ada 2 yakni data sekunder dan primer, adapun data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ketentuan harta bersama, hak tanggungan, lelang
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasilseminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). *Library research* ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

Penelitian yang dilakukan dalam tesis ini termasuk ke dalam tipe penelitian hukum normatif. Pengolahan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk melakukan analisa terhadap permasalahan yang akan dibahas

Tahapan analisis data dan penulisan hasil penelitian, sebagai tahapan klimaks dimana seluruh data yang telah diperoleh dan dipilah tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan melakukan interpretasi/penafsiran yang diperlukan dengan berpedoman terhadap konsep, asas dan kaidah hukum yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan utama dari pada penelitian ini. Hasil penelitian kemudian akan dituangkan dalam bentuk tertulis yang diharapkan akan dapat menjawab permasalahan yang ada, sehingga hasil penelitian ini akan dapat dijadikan sebagai referensi ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemberian Jaminan Terhadap Harta Bersama Yang Dilakukan Setelah Perceraian Yang Tidak Melakukan Pembahagian Harta Bersama

Pemberian jaminan terhadap tanah atas harta bersama dibuat dengan Akta pemberian Hak Tanggungan, dimana harus dilakukan dengan persetujuan suami dan istri sebagai pemberi hak tanggungan agar pihak bank sebagai kreditur dijamin keamanannya. Hal ini menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditur yang preferen dan dengan sendirinya mempunyai hak referensi terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Kedudukan sebagai kreditur preferen berarti kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditur preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi (Usman, 2009).

Persetujuan suami istri dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada bank atau kreditur bahwa tidak akan ada sanggahan atau tuntutan dari suami atau istri terhadap Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) di waktu yang akan datang. Suami atau istri tersebut walaupun cakap, pada dasarnya yang berhak menjaminkan bendanya adalah pemilik benda (orang yang berwenang untuk bertindak karena perbuatan menjaminkan sebagai langkah awal dari pengasingan benda tersebut). Hal ini sesuai dengan asas *Nemo Plus Juris Transferre Potest Quam Ipse Habet* bahwa tak seorangpun dapat mengalihkan lebih banyak haknya daripada yang ia miliki atau orang yang melakukan perbuatan hukum harus sesuai dengan kewenangannya (Usanti & Bakarbesy, 2014).

Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan suami dan istri dalam pengurusan harta bersama adalah seimbang. Ketika salah satu pihak baik suami/istri tidak dapat

hadir untuk memberikan persetujuan maka jalan keluarnya adalah dengan memberikan surat kuasa khusus yang dibuat baik dalam bentuk akta otentik atau kuasa legalisasi Notaris. Ketentuan mengenai kuasa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1795 BW bahwa Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Lebih lanjut dalam Pasal 1796 BW yaitu Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotek di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Dalam hal perjanjian jaminan hak tanggungan atas harta bersama tersebut dibuat tidak sesuai prosedur yaitu tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*). Jika perjanjian jaminan batal, maka perjanjian pokoknya (utang piutang) masih berlaku bagi pihak yang mengikatkan diri tetap dapat ditagih, hanya saja kreditur dirugikan karena tidak dapat mengeksekusi benda jaminan guna melunasi utangnya tersebut. Maka kedudukan kreditur tidak lagi berkedudukan sebagai kreditur preferen melainkan berkedudukan sebagai kreditur konkuren (kreditur yang memegang jaminan umum). Sebagaimana dimaksud dalam 1131 BW, yaitu segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jika hal itu terjadi maka pembagian harta debitur dilakukan berdasarkan urutan prioritas di mana kedudukan kreditur yang lebih tinggi mendapatkan pembagian terlebih dahulu dari kreditur lain yang kedudukannya lebih rendah atau dengan asas prorata (*pari passu prorata parte*) antara kreditur yang memiliki tingkatan sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1132 BW. Dalam hal ini seharusnya tidak ada alasan untuk pasangan suami istri tidak dapat memberikan pesetujuannya apabila salah satu pihak melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama kecuali memang disengaja dengan tidak adanya itikad baik didalamnya.

Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan menyebutkan bahwa :

1. Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
2. Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Pemberian Jaminan Terhadap Harta Bersama Yang Dilakukan Setelah Perceraian Yang Tidak Melakukan Pembahagian Harta Bersama tidak bisa dilakukan apabila tidak persetujuan antara suam/istri yang telah bercerai, dimana masing-masing pihak masih memiliki hak atas harta benda tersebut.

Kompilasi Hukum Islam pasal 92 menyebutkan ”Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.”

Pasal tersebut memberikan kewajiban suami ataupun istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama memberikan persetujuan secara bersama-sama. Dimana hal ini juga berlaku dalam harta bersama yang tidak dilakukan pembahagian dalam sidang perceraian.

Keabsahan Lelang Hak Tanggungan Terhadap Harta Bersama Dimana Salah Satu Pihak Tidak Sepakat

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi “*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.*” Sehingga ini menjelaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek harta bersama tidak diperlukan kesepakatan dari pihak suami maupun istri.

Eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT ayat (1) adalah sebagai berikut, “Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *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 penegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Pasal 14 ayat 3 disebutkan “*Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*” Sehingga dengan memiliki sertifikat hak tanggungan, kreditur tidak perlu mengajukan gugatan kepada debitur yang cidera janji, tetapi dapat melakukan eksekusi atas jaminan secara langsung melalui kantor lelang negara. Namun dalam praktek lapangan, eksekusi langsung jaminan melalui kantor lelang tidak dapat dilakukan karena kantor lelang tidak bersedia melakukan lelang langsung tanpa mendapat fiat pengadilan atau bagi bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) harus mendapat fiat dari Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) cq Kantor Piutang dan Lelang Negara (KP2NL), yang sekarang disebut dengan KPKNL.

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) menyatakan 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”, kemudian dalam Pasal 20 ayat (3)

menyatakan bahwa: “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Harta bersama sebagai objek lelang hak tanggungan secara hukum tidak dapat diganggu gugat dalam eksekusinya tetapi apabila dalam pelaksanaannya terbukti dalam persidangan ada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit maupun pemberian hak tanggungan hasil lelang dapat dibatalkan karena ada perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak. Lelang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum dalam berbagai putusan,

Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum, maka barang kembali kepada kondisi semula, antara lain sebagai barang jaminan, atau sebagai milik debitor, atau sebagai milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir.

Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No: 25 Pk/Pdt/2019 Terkait Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Suami Tanpa Persetujuan Istri

Hakim dalam menerapkan hukum, hendaklah mempertimbangkan hasil akhirnya nanti, apakah putusan hakim tersebut membawa manfaat atau kegunaan bagi semua pihak. Hakim diharapkan dalam menerapkan Undang-Undang maupun hukum yang ada didasarkan pada tujuan atau kemanfaatannya bagi yang berperkara dan masyarakat.

Mengingat putusan hakim merupakan hukum, maka hakim harus memulihkan kembali tatanan masyarakat pada keadaan semula (*restitution in integrum*). Masyarakat sangat mengharapkan penyelesaian perkara melalui pengadilan itu akan membawa manfaat atau kegunaan bagi kehidupan bersama dalam masyarakat. Harapan setidaknya putusan hakim dapat memulihkan keseimbangan tatanan masyarakat. Hal ini berarti setidaknya putusan hakim dapat memulihkan keseimbangan tatanan masyarakat, yakni kepada pihak yang bersalah diberi sanksi, sementara pada pihak yang dirugikan akan mendapat ganti rugi atau mendapatkan apa yang menjadi haknya. Hakim memeriksa dan memutus perkara tidak selamanya terpaku pada satu asas saja.

Pengugat dalam putusan Nomor 25 PK/Pdt/2019 mendalilkan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang membawa kerugian kepada seorang lain dan mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan memberikan ketidak pastian terhadap kepemilikan hak atas suatu objek baik disengaja maupun tidak disengaja

yang menimbulkan kerugian kepada orang lain. Ketidakpastian atas kepemilikan harta suami dan istri yang telah bercerai yang dibebankan hak tanggungan dimana kondisi ini yang tidak memenuhi unsur predictability dalam teori Kepastian hukum Roscoe Pound.

Hakim dalam perkara putusan Nomor 25 PK/Pdt/2019 dalam pertimbangannya Bahwa harta bersama yang diagunkan dan telah dijual lelang oleh kreditur meskipun tanpa persetujuan mantan istri debitur tidak menyebabkan pelelangan tidak sah. Dalam hal ini hakim tidak salah dalam memberikan pertimbangan dimana pelelangan sah selama unsur pelelangan terpenuhi, tetapi hakim tidak memandang dalam pembebanan hak tanggungan dimana terhadap harta bersama Kompilasi Hukum Islam pasal 92 menyebutkan "*Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.*" Sehingga seharusnya dalam pembebanan hak tanggungan diperlukan persetujuan secara jelas dari suami maupun istri.

Selanjutnya hakim tidak juga melihat dari prosedur perjanjian kredit yang dilakukan dimana Perjanjian kredit sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang dimana ada salah satu pihak yang tidak sepakat yaitu mantan istri yang dalam hal ini mengalami kerugian.

Perjanjian yang dibuat oleh para tergugat merupakan perbuatan melawan hukum Perbuatan melawan hukum di dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan "Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut." Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam hal ini perjanjian kredit yang dilakukan tidak disetujui oleh salah satu pihak yang akhirnya tidak dapat dibayar sehingga terjadi lelang yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan kepada tergugat 4 mengakibatkan kerugian kepada penggugat yang hilang haknya sebagai pemilik harta bersama.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum berlaku kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya. Apabila unsur-unsur di atas tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang

dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Tergugat 1 sebagai mantan suami penggugat dan tergugat 2 yang merupakan penyedia jasa kredit yang sengaja ataupun lalai dalam pelaksanaan perjanjian kredit dalam hal ini sudah termasuk dalam perbuatan melawan hukum dimana telah lalai dalam pelaksanaan perjanjian. Tetapi dalam hal ini hakim tidak menjadikan perjanjian kredit sebagai pokok permasalahan dimana yang menjadi pokok permasalahan perkara merupakan objek yang sudah dilelang, dimana lelang yang dilakukan sah secara hukum.

Tergugat 4 tidak dapat dijatuhi perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak adanya kesalahan ataupun kelalaian yang dilakukan, dimana tergugat hanya mengikuti lelang dengan mengikuti prosedur lelang dan memenangkan lelang atas tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga Hakim berpendapat Bahwa Tergugat 4 adalah pembeli lelang beriktikad baik yang telah membeli objek sengketa dari kantor lelang (Tergugat III) sesuai Risalah Lelang Nomor 974/2011 tanggal 28 Oktober 2011 dan telah pula dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Gresik; Bahwa pembeli lelang yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sedangkan mantan istri dapat menempuh jalur hukum dengan cara menggugat mantan suaminya atas diagunkannya harta bersama.

Pertimbangan hakim atas asas itikad baik yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara “bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Yang pada dasarnya itikad baik merupakan kejujuran dimana terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji. Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Hakim dalam memutus perkara juga melihat dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan rumusan hukum kamar perdata perdata umum nomor 4 dimana disebutkan Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdara yang salah satunya pembelian tanah melalui pelelangan umum.

Hakim dalam memutus perkara ini melihat itikad baik dari pembeli yang melakukan transaksi lelang sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam lelang.

Objek lelang hak tanggungan tidak dapat lepas hak tanggungan yang disematkan walaupun tidak ada persetujuan mantan istri dimana hak tanggungan dapat hapus karena Berakhirnya Hak Tanggungan yang tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa:

- 1) *Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.*
- 2) *Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.*

- 3) *Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.*
- 4) *Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan*

Hak tanggungan tidak dapat dihapus walaupun terdapat kecacatan dalam perjanjian kredit yang dilakukan. Sehingga tergugat 2 masih memiliki hak eksekutorial yang dimiliki melalui hak tanggungan dan berhak melelang objek hak tanggungan tersebut apabila terjadi wanprestasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, mengatur bahwa UU memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek atas Hak Tanggungan dalam hal ini melalui prosedur lelang sebagaimana dipertegas lagi dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari debitur. sehingga dinyatakan sah secara hukum lelang yang dilaksanakan sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 974/2011 tanggal 28 Oktober 2011 yang memenangkan tergugat 4.

Tidak adanya kesepakatan antara pemegang hak harta bersama dalam melakukan transaksi yang dimulai dari perjanjian kredit dan perjanjian hak tanggungan mencerminkan tidak adanya itikad baik oleh penjual dimana diperlukan itikad baik dari kedua belah pihak dari penjual maupun pembeli. Dalam penerapannya pengalihan hak ataupun pemberian hak tanggungan harta bersama haruslah adanya kesepakatan antara suami dan istri walaupun telah bercerai. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan dapat dijelaskan:

- 1) *Suami dapat bertindak atas harta bersama setelah mendapatkan persetujuan dari istri.*
- 2) *Istri dapat bertindak atas harta bersama setelah mendapat persetujuan dari suami.*

Selanjutnya hakim berpendapat bahwa mantan istri dapat menempuh jalur hukum dengan menggugat mantan suaminya atas diagungkannya harta bersama tersebut. Dapat diartikan bahwa hakim mengidentifikasi bahwa gugatan yang diajukan oleh Hj. Idatul Ifa salah dalam menentukan gugatannya dimana seharusnya gugatan tersebut diajukan terhadap mantan suami, dimana pemenang lelang tidak ada kaitannya dalam gugatan dan tidak dapat diganggugat dikarenakan telah beritikad baik.

Hakim dalam hal ini memberikan kepastian hukum terhadap harta bersama yang menjadi objek perkara bahwa penyelesaian harta bersama dapat diselesaikan di Pengadilan Agama, dimana Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- 1) Perkawinan;
- 2) Kewarisan, wasiat, dan hibah, yang dilakukan berdasarkan hukum islam;
- 3) Wakaf dan shadaqah.

Bidang perkawinan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf (a) ialah hal-hal yang diatur dalam atau berdasarkan undang-undang mengenai perkawinan yang berlaku yang salahsatunya ialah pembahagian harta bersama.

Perkara ini seharusnya antara suami dan istri, dimana mantan istri yang mengalami kerugian yang disebabkan oleh mantan suami mempunyai hak atas objek dimana suami menggunakan objek perkara tersebut tanpa sepengetahuan mantan istrinya sehingga yang harus dituntut adalah mantan suami dan mantan suami harus mengganti rugi kerugian yang dialami oleh mantan istrinya tersebut. putusan ini memberikan kepastian hukum terhadap pokok perkara dimana pemenang lelang mendapat perlindungan hukum atas itikad baik yang dilakukan baik selama masa pelelangan dan masa persidangan.

Dari keseluruhan pertimbangan hakim tersebut dapat dilihat bahwa itikad baik yang dilakukan oleh pembeli lelang menghilangkan objek permasalahan lain seperti harta bersama yang menjadi fokus dalam perkara ini. Harta bersama seharusnya menjadi bagian pokok dimana pengalihan hak harus dilakukan oleh suami dan istri dalam hal ini hakim tidak tegas dalam melihat sisi hukum keluarga dan hukum perikatan dimana seharusnya perjanjian kredit yang dilakukan dapat dibatalkan karena tidak sepakatnya salah satu pihak dimana ini juga merupakan kesalahan perbankan yang melihat dari prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit. Hakim seharusnya melihat dalam aspek perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat dimana telah melakukan kelalaian dalam perjanjian kredit maupun pemberian hak tanggungan sehingga seharusnya perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan dapat dibatalkan. Sehingga hasil lelang juga dapat dibatalkan karena semuanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh tergugat dilakukan dengan kesalahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian tentang implikasi hukum pembebanan hak tanggungan terhadap harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan istri sehingga terjadinya lelang adalah:

1. Ketentuan hukum Pemberian Jaminan Terhadap Harta Bersama Yang Dilakukan Setelah Perceraian Yang Tidak Melakukan Pembahagian Harta Bersama tidak bisa dilakukan apabila tidak persetujuan antara suam/istri yang telah bercerai, dimana masing-masing pihak masih memiliki hak atas harta benda tersebut. Suami ataupun istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama wajib memberikan persetujuan secara bersama-sama, dimana hal ini juga berlaku dalam harta bersama yang tidak dilakukan pembahagian dalam sidang perceraian.
2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangny dari hasil penjualan tersebut.

lelang eksekusi hak tanggungan dengan objek harta bersama tidak diperlukan kesepakatan dari pihak suami maupun istri sehingga kreditur dapat melangsungkan pelelangan tanpa persetujuan suami maupun istri. tetapi apabila dalam pelaksanaannya terbukti dalam persidangan ada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit maupun pemberian hak tanggungan hasil lelang dapat dibatalkan karena ada perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak

3. Hakim dalam memutus perkara ini memisahkan pembagian harta bersama dengan lelang yang dilaksanakan dimana tuntutan terhadap harta bersama harus dilaksanakan di Pengadilan Agama dikarenakan bahwa kedua pasangan merupakan muslim dan sudah tugas dan wewenang Pengadilan agama untuk memutus masalah-masalah perkawinan di Indonesia yang salah satunya pembagian harta bersama.

Lalu hakim memutuskan bahwa lelang hak tanggungan terhadap harta bersama yang dilaksanakan merupakan sah secara hukum walaupun tanpa persetujuan istri dikarenakan kekuatan eksekutorial dari hak tanggungan yang memberikan kekuasaan penuh kepada kreditur untuk mengeksekusi objek hak tanggungan dan itikad baik yang dilakukan oleh pemenang lelang yang perlu dilindungi dimana dalam hal ini hakim menyempitkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur maupun yang secara lalai tidak meminta persetujuan kepada penggugat sebagai mantan istri tergugat 1.

Saran

Berdasarkan kajian diatas maka penulis memberikan saran antara lain:

1. Harta bersama yang kerap kali menimbulkan perkara pasca terjadinya perceraian dimana mengantisipasi hal ini sangat disarankan kepada pasangan suami dan istri untuk segera melaksanakan pembagian harta bersama agar tidak mencederai hak orang lain.
2. Prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan kredit harus dilaksanakan secara baik oleh bank selaku pemberi kredit dimana barang jaminan merupakan hal utama. Sering kali pihak bank lalai dalam menilai hak kepemilikan suatu barang baik itu disengaja maupun tidak disengaja. Pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap harta bersama juga harus dilakukan secara hati-hati oleh pelaksana lelang dimana pelaksana lelang juga harus cermat dalam memeriksa hak kepemilikan barang yang akan dilelang.
3. Hakim dalam memutus perkara kasus lelang hak tanggungan harta bersama ini harus juga melihat dari proses melakukan kredit dan pemberian hak tanggungan dimana ini menimbulkan kerugian kepada mantan istri yang tidak tahu mengenai pemberian hak tanggungan terhadap harta yang haknya masih dia miliki. Dalam perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli lelang yang beritikad baik dalam hal ini perlu pertinjauan kembali dimana itikad baik yang dilakukan juga harusnya berlaku bagi penjual lelang, dimana penjual lelang bertanggung jawab terhadap kepemilikan barang yang akan dilelang.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Qirom Syamsuddin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua. Malang: Bayumedia Publishing
- Purnama Tiora Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2000, *Hukum Orang dan Keluarga*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- Rofiq Ahmad, 1998, *Hukum Islam di Indonesia*, Cet. III. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Rosnidar Sembiring, 2016, *Hukum Keluarga Harta-harta Benda Dalam Perkawinan*. Medan: PT Rajagrafindo Persada.
- Samuel M. P Hutabarat, 2010, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti, dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Staatsblad)*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2014, *Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Wiryono Prodjodikoro, 2006, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur.
- Abraham Lombogia, *Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974*, Lex Privatum, Vol.II, No. 3, Agustus-Oktober 2014.
- Hartini, *Pengecualian Terhadap Penerapan Asas Ultra Petitem Partum dalam Beracara di Pengadilan Agama*” Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 21 No. 2 Juni 2009, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2009.
- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang *Perkawinan*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 *tentang Perbankan*.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 Tentang *Peradilan Agama*
Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975. Tentang *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.*
Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang *Kompilasi Hukum Islam.*
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang.*
Vendu Reglement Staatblad. 1940-56 jo Staatblad. 1941
Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum Nomor 4 Dimana Disebutkan Kriteria Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perlu Dilindungi Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) Khuperdata
Putusan Mahkamah Agung Nomor: 25 PK/Pdt/2019
Putusan Mahkamah Agung Nomor: 222 K/Pdt/2017