

**GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)
DALAM SENGGKETA LELANG TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2019/PN BJN.)**

Rizal Hidayat¹, Cipto Kuncoro², Sholihan³

^{1,2,3}Universitas Islam Darul ‘Ulum

¹rizal.awiz@gmail.com, ²ciptokuncoro@unisda.ac.id, ³Sholihan@unisda.ac.id

ABSTRACT

In a civil case process, one of the things that gets attention is filing a lawsuit, because this is the beginning of the legal process, which is part of the formal law. Because this lawsuit is very important, it must pay attention to the rules regarding the procedure for making and filing a lawsuit, lest the lawsuit is not perfect, both formally and materially, so that the lawsuit cannot be accepted.

This research on the issue of a lawsuit against parties using a case approach, especially in the decision of the Bojonegoro District Court Number: 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, as well as using a statutory approach and a concept approach, was carried out by examining library materials which were secondary data. (legal materials) that have relevance to the subject matter. The main results of the research and discussion can be concluded that the auction of the execution of the Plaintiff's Mortgage carried out by Defendant II (Surabaya State Property and Auction Service Office) is in accordance with the provisions of the legislation, namely the Regulation of the Minister of Finance Number 27 of 2016 concerning Instructions for Auction Implementation. Because in the decision of the Bojonegoro District Court Number 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, the Exception submitted by Defendant I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cepu Branch Office, Blora Regency) was accepted, so it did not reach the proof of the subject matter. Against the Exception regarding the Plaintiff's Incomplete Claim by the Parties (Plurium Litis Consortium) based on the judge's legal considerations, it can be granted, so that the panel of judges arrived at the decision to accept Defendant I's Exception.

Keywords: *Letter of Claim, Auction, Lawsuit of Less Parties.*

ABSTRAK

Dalam proses perkara perdata, salah satu hal yang mendapatkan perhatian adalah mengajukan gugatan, sebab ini merupakan awal dari proses beracara, yang merupakan bagian hukum formil. Oleh karena masalah surat gugatan ini sangat penting, maka harus memperhatikan aturan-aturan tentang tata cara membuat dan mengajukan surat gugatan, jangan sampai gugatan kurang sempurna baik secara formil maupun materiil sehingga gugatan tidak dapat diterima.

Penelitian terhadap masalah gugatan kurang pihak ini menggunakan pendekatan kasus, terutama dalam putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, serta menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep, dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder (bahan-bahan hukum) yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan. Pokok hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa Lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II

(Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Cepu, Kabupaten Blera) dapat diterima, sehingga tidak sampai pada pembuktian pokok perkara. Terhadap Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Para Pihaknya (Plurium Litis Consortium) ini berdasarkan pertimbangan hukum hakim dapat dikabulkan, sehingga majelis hakim sampai pada putusan menerima Eksepsi Tergugat I.

Kata Kunci: *Surat gugatan, Lelang, Gugatan Kurang Pihak.*

I. PENDAHULUAN

Dalam hidup bermasyarakat seseorang memerlukan orang lain dalam memenuhi kebutuhan dalam hidupnya. Misalnya orang memerlukan dana untuk membangun rumah, ia akan berusaha memperoleh dana tersebut dengan mendatangi lembaga keuangan (bank) dengan mengadakan perjanjian pinjam uang (kredit) sehingga melahirkan hubungan hukum, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban. Tidak jarang dalam upaya melaksanakan hak dan kewajiban terjadi sengketa, yang diakibatkan karena dalam melaksanakan atau mengejar kepentingannya, seseorang merugikan orang lain.

Orang yang merasa dirugikan atau merasa haknya dirugikan, ada kemungkinan mengambil jalan menyelesaikan perkara melalui jalur hukum dengan cara menggugat ke pengadilan, meskipun ada cara lain untuk menyelesaikan perkara dengan orang yang merugikan haknya, misalnya menempuh jalan secara kekeluargaan, atau duduk bersama bermusyawarah. Memang hukum memberikan tempat kepada pihak yang merasa dirugikan kepentingannya dalam hubungan hukum untuk menuntut haknya. Hal ini diperbolehkan, sebab dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. “Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan”¹. Terlebih lagi Negara Republik Indonesia adalah negara hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang secara tegas menyebutkan: “Negara

¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 1990, h. 58. Selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo I)

Indonesia adalah negara hukum”. Oleh karena, negara Indonesia adalah negara hukum, maka apabila ada orang yang merasa haknya dirugikan karena perbuatan orang lain, ia dapat menggunakan upaya untuk mempertahankan haknya tersebut menurut ketentuan hukum, misalnya mengajukan tuntutan hak ke pengadilan, walaupun penyelesaian perkara tersebut bisa ditempuh secara kekeluargaan.

Dalam praktik, gugatan ke pengadilan itu diajukan seseorang atau beberapa orang karena berbagai alasan, misalnya karena pihak yang merugikan hak itu dianggap melakukan wanprestasi, dan sebagainya. Dalam proses perkara perdata, salah satu hal yang mendapatkan perhatian adalah mengajukan gugatan, sebab ini merupakan awal dari proses beracara, yang merupakan bagian hukum formil. Gugatan atau tuntutan hak adalah “sebagai tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*”². Menurut Achmad Fauzan dan Suhartanto, yang dimaksud dengan gugatan adalah:

Sebuah tuntutan hak yang diajukan oleh seseorang, beberapa orang atau sekelompok orang, baik yang terikat dalam suatu badan hukum maupun bukan badan hukum yang ditujukan kepada pihak lain melalui pengadilan, yang berhubungan dengan adanya perselisihan. Sehingga syarat materiil untuk menggugat ke pengadilan mutlak harus ada perselisihan atau sengketa (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958)³

Oleh karena masalah surat gugatan ini sangat penting, maka harus memperhatikan aturan-aturan tentang tata cara membuat dan mengajukan surat gugatan, sebab hal itu akan membawa akibat hukum dalam proses pemeriksaan perkara selanjutnya, misalnya gugatan harus memuat identitas baik penggugat maupun tergugat serta kemungkinan adanya pihak lain yang harus diikutsertakan dalam gugatan.

Dalam penulisan ini, berawal dari adanya Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, yaitu kasus yang melibatkan Siti Mahmudah (Penggugat) lawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor

²Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, h. 3. (Selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo II)

³Fauzan dan Suhartanto, *Teknik Menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri*, Yrama Widya, Bandung, 2006, h. 13.

Cabang Cepu, Kabupaten Blora (Tergugat), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Surabaya (Tergugat II), dan H. Ishomudin (Tergugat III). Kasus tersebut berawal dari adanya ikatan hukum utang piutang antara H. Achmad Sukri Jalil (orang tua Penggugat) dengan Tergugat I sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah hak milik Nomor 151/Ds. Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro seluas 53 M², dan sebidang tanah hak milik Nomor 197/Ds. Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro seluas 224 M². Terhadap perjanjian kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan sampai akhirnya terjadi kredit macet yang berakibat adanya lelang eksekusi jaminan hak tanggungan milik Penggugat.

II. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu dengan meneliti bahan-bahan hukum (data sekunder) yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Pendekatan terhadap masalah penelitian dilakukan dengan pendekatan kasus⁴, terutama mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN.Bjn. Di samping itu digunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk meneliti aturan-aturan yang relevan dengan isu hukum yang dikemukakan. Selain itu juga digunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu dengan mengkaji pendapat para sarjana yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Lelang Objek Hak Tanggungan

Istilah lelang bukanlah istilah yang asing bagi masyarakat, namun tidak banyak orang yang memahami pengertian lelang terlebih lagi pengertian lelang secara yuridis dan siapa yang berwenang melaksanakan lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum

⁴Dalam menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yang perlu dipahami adalah *ratio decidendi*, yaitu “alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya”. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2003, h. 34.

dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Untuk menjawab pertanyaan rumusan masalah: “Apakah pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Tergugat II), adalah perbuatan melawan hukum”? perlu mengemukakan kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/P Bjn. Dalam perkara (putusan) Nomor 30/Pdt.G/2019/P Bjn., antara Siti Mahmudah (Penggugat) lawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Cepu Kabupaten Blora (Tergugat I) yang pada intinya (tentang Duduk Perkara) dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa, pada tanggal 2 Maret 2010, Haji Achmad Sukri Jalil dan Hajah Sundari (orang tua Penggugat) melakukan ikatan hukum hutang piutang dengan Tergugat I yang diikat dengan Akta Nomor 8 Peringkat ke-I yang dibuat dihadapan Liembang Priyadi Daljono S.H., Notaris di Blora, dengan Penjamin Penggugat dengan menandatangani Akta Adendum Perpanjangan dan Penambahan kredit dengan Novasi dengan Tergugat I sebesar Rp. 290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan jaminan:
 - a. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 151/Ds. Banjarjo seluas 53 m³ (lima puluh tiga meter persegi) gambar situasi tanggal 11 Januari 1992 Nomor 404/1992, terakhir tertulis atas nama Siti Mahmudah terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro dengan dipasang Hak Tanggungan dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 50.000.00000 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 391/2010 tanggal 30 Maret 2010.
 - b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 197/ Ds. Banjarjo seluas 224 m³ (dua ratus dua puluh empat meter persegi), gambar situasi tanggal 12 Mei 1992, Nomor 3046/1992, tertulis atas nama Siti Mahmudah terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro, dengan dipasang Hak Tanggungan dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 240.000.00000 (dua ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 391/2010 tanggal 30 Maret 2010.
- Bahwa, atas pinjaman tersebut pada tanggal 17 Maret 2011 dengan Akta Nomor 179 telah dibuat Akta Peringkat ke-II dihadapan Notaris di Blora Wahyu Widiastuti, S.H., telah dilakukan Perpanjangan dan Suplai Kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan, sehingga hutang Penggugat sebesar Rp. 290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) pada tahun 2010 telah terhapus dengan Perubahan Perpanjangan dan Suplai Kredit pada tahun 2011, sehingga hutang Penggugat menjadi sebesar Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan dipasang 1

(satu) Hak Tanggungan, yaitu sebidang tanah Hak Milik Nomor: 197/ Ds. Banjarjo seluas 224 m³ (dua ratus dua puluh empat meter persegi), Gambar Situasi tanggal 13 Mei 1992 Nomor 3046/1992 tertulis atas nama Siti Mahmudah terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro, sebagaimana Akta Hak Tanggungan Nomor 154/2011 tanggal 30 Maret 2011.

- Bahwa, pada tanggal 19 Oktober 2012 Haji Achmad Sukri Jalil telah meninggal dunia, sehingga pada tanggal 16 Maret 2018 dilakukan Perpanjangan dan Suplai Kredit dengan Akta Nomor 57, sehingga hutang Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan dipasang 1 (satu) Hak Tanggungan, yaitu sebidang tanah Hak Milik Nomor: 197/ Ds. Banjarjo seluas 224 m³ (dua ratus dua puluh empat meter persegi), Gambar Situasi tanggal 13 Mei 1992 Nomor 3046/1992 tertulis atas nama Siti Mahmudah terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro, sebagaimana Akta Hak Tanggungan Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018.

Dari uraian secara ringkas tentang duduk perkara dalam putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/P Bjn., dapat diketahui bahwa hubungan antara kreditor dan debitor ini diwujudkan dalam suatu perjanjian utang-piutang. Intinya nasabah (debitor) pinjam sejumlah uang dari bank (kreditor) yang akan dilunasi dalam jangka waktu yang sudah ditentukan dan disepakati bersama antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian tersebut disertai pula adanya perjanjian ikutan (perjanjian tambahan) berupa tanah sebagai objek jaminan yang merupakan suatu janji bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya kepada kreditor (Bukti tertulis dari Tergugat I, yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-12). Dalam pelaksanaan perjanjian, ternyata debitor tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman/kredit sebagaimana mestinya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

Sebagaimana diketahui Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/P Bjn, ternyata tidak sampai pada pembuktian pokok perkara, karena salah satu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dapat diterima. Untuk itu, guna membahas apakah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Surabaya) yang dimenangkan oleh Tergugat III (H. ISHOMUDIN) sesuai menurut hukum ataukah sebagai perbuatan melawan hukum perlu dikaji menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendapat para sarjana yang ada kaitannya dengan masalah tersebut. Perlu diketahui bahwa mengenai Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT), terdapat kesamaan bukti tertulis antara Penggugat dan Tergugat I, yaitu:

- 1) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 154/2011 tanggal 30 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Winarni, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bojonegoro.
- 2) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Winarni, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bojonegoro.

Selain itu, terdapat kesamaan bukti tertulis Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diajukan pihak Penggugat dan Tergugat I, yaitu

- 1) Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 151/Ds. Banjarjo, Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro dengan luas tanah 53M² tertulis atas nama Siti Mahmudah.
- 2) Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 197/Ds. Banjarjo, Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro dengan luas tanah 224M² tertulis atas nama Siti Mahmudah.

Disamping bukti-bukti tersebut di atas, perlu diketahui pula bukti tertulis yang lain yang diajukan Tergugat I, yaitu Fotocopy Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 137/IV/2018 tanggal 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH., selaku Notaris di Blora, yang oleh Tergugat I diberi tanda T.I-19. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut penting karena UUHT mengatur bahwa Hak Tanggungan merupakan pengikatan jaminan khususnya jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa SKMHT dan APHT yang didasarkan dari perjanjian pokok yang dibuat oleh nasabah dan bank selaku penerima jaminan. Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat di mana hak atas tanah yang akan dibebani hak tanggungan tersebut terdaftar, dan sebagai bukti adanya pembebanan hak tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Penjelasan Pasal 14 UUHT menyebutkan bahwa untuk pencantuman irah-irah ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, objek hak tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Dengan adanya titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Terkait permasalahan apakah tindakan dari Tergugat II (KPKNL Surabaya) yang melaksanakan lelang objek yang dibebani hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum? Untuk itu perlu dibahas hal-hal yang berhubungan dengan proses pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. Proses pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dapat diuraikan sebagai berikut:

Tindakan Tergugat I :

1. Debitor (Penggugat) sudah diberikan surat peringatan pertama sampai dengan surat peringatan ketiga dari Tergugat I (Bukti T.I-23, T.I-25, dan T.I-27), adanya surat penegasan lelang dalam surat tersebut berisi pinjaman debitor (Penggugat) sudah dalam keadaan wanprestasi.
2. Tergugat I mengajukan permohonan lelang ke KPKNL Surabaya (Tergugat II) dengan surat Permohonan Lelang No. B.3724/KC-VIII/ADK/10/2019, tanggal 3 Oktober 2019 (Bukti T.I-34) yang telah dilengkapi syarat-syarat dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang secara tertulis.
3. Sebelum dilaksanakan Lelang, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat Nomor B.4087/KC-VIII/ADK/10/2019 tanggal 28 Oktober 2019, perihal Pemberitahuan Lelang (Bukti T.I-36)

Tindakan Tergugat II:

1. Setelah menerima surat Permohonan Lelang dari Tergugat I Nomor B.3724/KC-VIII/ADK/10/2019, tanggal 3 Oktober 2019 (Bukti T.II-1) yang telah dilengkapi syarat-syarat dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang secara tertulis, kemudian Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang melalui surat Nomor: S-5870/WKN.10/KNL.01/2019 tanggal 16 Oktober 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang (Bukti T.II-2)

2. Sebelum melaksanakan lelang, Tergugat II mengumumkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan surat No.4088-KC-VIII/ADK/10/2019, tanggal 28 Oktober 2019, perihal Pengumuman Lelang Pertama (Bukti T.II-3a) dan Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Surya yang terbit tanggal 12 November 2019 (Bukti T.II-3b).
3. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II dilaksanakan pada tanggal 26 November 2019 (server aplikasi lelang melalui internet) sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1612/45/2019 (Bukti T.II-6) dengan lelang laku terjual.

Tindakan Tergugat III:

1. Lelang Pertama (2 Oktober 2019).
 - a. Tergugat III memperoleh informasi lelang melalui selebaran lelang yang dipasang di depan Kantor BRI Cabang Cepu.
 - b. Pada Lelang Pertama (tanggal 2 Oktober 2019), BRI Cabang Cepu (Tergugat I) membuka harga Rp. 925.000.000,00 (Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
 - c. Tergugat III kemudian pergi menemui Siti Mahmudah (Penggugat) dan pada minggu V (pada tanggal 21 September 2019) antara Tergugat III dan Penggugat terjadi “deal” harga tawaran Rp. 1,4 M, tetapi besoknya tiba-tiba dibatalkan oleh Penggugat.
2. Lelang Kedua (26 November 2019)
 - a. Pada lelang kedua BRI Cabang Cepu (Tergugat I) buka harga Rp.876 juta (Delapan Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah).
 - b. Pada hari Rabu tanggal 20 November 2019, Tergugat III pergi ke Bank BRI Cabang Cepu untuk daftar lelang. Semua berkas lelang dipenuhi Tergugat III, kecuali transfer ke Bank Mandiri belum. Tapi kemudian pada Senin 25 November 2019, Tergugat III transfer ke Bank Mandiri.
 - c. Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1612/45/2019, tanggal 26 November 2019 (Bukti T.III-1, Bukti T.II-6, dan Bukti T.I-38).

Apabila memperhatikan fakta hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn., tindakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek hak tanggungan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Sebagaimana diketahui Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, ternyata tidak sampai pada pembuktian pokok perkara,

karena salah satu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dapat diterima, yaitu Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Para Pihaknya (*Plurium Litis Consortium*). Oleh karena itu, yang perlu dikaji adalah pihak mana dalam kasus tersebut yang bisa ditarik sebagai tergugat atau turut tergugat, sehingga gugatan diterima. Dalam perkara tersebut, sebenarnya Tergugat II juga mengajukan eksepsi, namun fokus pembahasannya adalah eksepsi Tergugat I sebagaimana disebutkan di atas. Untuk jelasnya guna menjawab pertanyaan kedua dalam rumusan masalah, maka dapat diuraikan sebagai berikut: Dalam Eksepsi Tergugat I point huruf B yaitu Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kurang Pihak/Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*) disebutkan antara lain:

1. Bahwa dalam posita dan petitum gugatannya Penggugat pada dasarnya mempermasalahkan perbuatan Tergugat I yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek agunan berupa SHM Nomor 197 yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro dengan luas 224m² tertulis atas nama Siti Mahmudah dan objek SHM Nomor 151 yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro dengan luas 53m² tertulis atas nama Siti Mahmudah (selanjutnya kedua objek agunan tersebut bersama-sama disebut sebagai objek sengketa) dengan mendasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Winarni, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengandung cacat hukum (vide angka 4 halaman 4 posita gugatan Penggugat).
2. Bahwa selanjutnya sebagaimana dalil posita Penggugat pada angka 4 halaman 4, disebutkan bahwa dalam pembuatan APHT Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Winarni, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah didasarkan pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggunga (SKMHT) Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyu Widiastuti, Notaris di Blora. Penggugat dalam dalil gugatannya berpendapat bahwa Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan sehingga menurut Penggugat, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum karena proses pemberian Hak Tanggungan mengandung unsur cacat hukum.
3. Bahwa dalam perkara *a quo* Sdr. Wahyu Widiastuti yang merupakan Notaris yang membuat SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 yang menurut Penggugat mengandung cacat hukum tidak ikut serta dimasukkan dalam perkara *a quo* sebagai pihak Tergugat, sedangkan secara

hukum sudah seharusnya pihak Notaris yang membuat SKMHT juga ikut serta sebagai pihak Tergugat karena bagaimanapun juga Sdr. Wahyu Widiastuti adalah pihak yang memiliki kepentingan hukum selaku Notaris yang membuat SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 sebaga dasar pembuatan .

Bahwa mengingat gugatan *a quo* menuntut hal-hal yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat serta mengenai keberatan Penggugat atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat melalui Tergugat II, dimana dari lelang eksekusi tersebut menurut Pengggugat telah didasarkan pada SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 sebagai dasar pembuatan APHT Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 sekaligus juga sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1559/2018, maka demi memperjelas duduk persoalannya dan untuk memenuhi syarat formil beracara, maka Notaris Sdr. Wahyu Widiastuti harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa dengan tidak dikutsertakan Sdr. Wahyu Widiastuti yang merupakan Notaris yang membuat SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 yang menurut Penggugat mengandung cacar hukum untuk masuk sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat telah kekurangan pihak karena pihak Tergugat menjadi tidak lengkap.

Memperhatikan Eksepsi Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas, maka yang perlu dikaji adalah “Tentang Pertimbangan Hukum” majelis hakim dalam putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn., karena pertimbangan hukum dalam penelitian ini dengan pendekatan kasus (*case approach*), yang perlu dipahami adalah *ratio decidendi*, yaitu ”alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya”⁵, dalam hal ini adalah mengkaji pertimbangan hukum hakim yang dijadikan dasar memutus perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

Alasan-alasan hukum atau “pertimbangan hukum” majelis hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang dapat dikemukakan antara lain sebagai berikut: DALAM EKSEPSI: *Menimbang*, maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

⁵Peter Mahmud Marzuki, *Loc.*, *Cit.*

1. Bahwa menurut Penggugat, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara berkesinambungan atas dasar adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat berdasarkan SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 yang menurut Penggugat tidak pernah diberikannya kepada Tergugat I. Akta tersebut kemudian dijadikan dasar untuk pelaksanaan lelang tanggal 02 Oktober 2019 oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III⁶.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan, Penggugat menyatakan APHT Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 adalah cacat hukum, karena dibuat berdasarkan SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 sedangkan menurut Penggugat ia tidak pernah memberikan kuasa hal tersebut. Menurut Tergugat I seharusnya pihak Notaris yang membuat SKMHT tersebut juga diajukan sebagai pihak Tergugat karena SKMHT tersebut merupakan dasar pembuatan APHT dan sekaligus sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1559/2018⁷.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 135 HIR dan Pasal 136 HIR, sesudah mendengar kedua belah pihak, eksepsi kewenangan mengadili sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 HIR dan Pasal 134 HIR, yaitu mengenai kewenangan mengadili secara relatif dan absolut harus dipertimbangkan terlebih dahulu, barulah eksepsi lainnya di luar eksepsi mengenai kewenangan mengadili beserta pokok gugatan dipertimbangkan oleh majelis hakim⁸;

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan mengadili secara absolut dan relatif telah diputus oleh majelis hakim dalam Putusan Sela Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn tertanggal 03 Juni 2020 dengan amar menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bojonegoro berwenang mengadili perkara *a quo*, menanggung biaya hingga putusan akhir⁹.

Menimbang, bahwa menurut hemat majelis hakim terhadap adanya dalil eksepsi yang saling berbantahan mengenai eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II akan dipertimbangkan sebagai berikut:

⁶Halaman 48 alinea pertama angka 1 Putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

⁷Halaman 48-49 alinea kedua angka 2 Putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

⁸Halaman 51 alinea pertama Putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

⁹Halaman 51 alinea kedua Putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

Menimbang, bahwa terdapat eksepsi dari Tergugat I selain kewenangan mengadili yang berkaitan dengan tidak dipenuhinya syarat formil suatu gugatan yaitu mengenai kurang atau tidak lengkapnya pihak yang digugat (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik pihak Notaris, dalam hal ini saudara Wahyu Widiastuti, S.H., menjadi pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, menurut Penggugat hal tersebut merupakan kewenangan Penggugat dalam mengajukan gugatannya;¹⁰

Pertimbangan hukum majelis hakim selanjutnya adalah:

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim penting untuk menyertakan pihak pembuat SKMHT tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena memiliki kepentingan hukum terkait pokok perkara dan agar tunduk pula pada putusan majelis hakim mengenai pokok perkara nantinya. Oleh karena itu, menurut hemat majelis hakim gugatan Penggugat telah tidak memenuhi syarat formil gugatan karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan dengan demikian eksepsi Tergugat I harus dikabulkan.¹¹

Setelah mencermati beberapa pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro dalam putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, terutama Eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka dapat dikemukakan hal-hal sebagai analisis putusan tersebut:

1. Sebagai pihak yang merasa kepentingannya dicerai, Penggugat berhak menentukan siapa saja yang digugatnya, yaitu pihak yang menurutnya melakukan perbuatan yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.

Menurut Sudikno Mertokusumo¹², undang-undang tidak melarang penggugat mengajukan gugatan terhadap beberapa orang tergugat (Pasal 127 HIR).

Sehubungan dengan adanya tergugat lebih dari satu yang merupakan kumulasi subjektif, Tergugat dapat mengajukan keberatan, tetapi bisa juga menghendaki diikutsertakannya tergugat-tergugat lainnya dalam gugatan. “Tangkisan tergugat ini yaitu bahwa masih ada orang lain yang harus diikutsertakan dalam sengketa sebagai pihak yang berkepentingan disebut *exceptio plurium litis consortium*”¹³

2. Kelengkapan formal gugatan.

¹⁰Halaman 52 alinea kedua Putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

¹¹Halaman 54 alinea kedua Putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn.

¹²Sudikno Mertokusumo II, *Op. Cit.*, h. 51.

¹³*Ibid.*

Kelengkapan formal suatu gugatan harus memuat subjek gugatan (pihak-pihak dalam perkara), baik pihak penggugat atau para penggugat maupun pihak tergugat atau para tergugat atau turut tergugat.

Pada kelengkapan formal hendaknya harus jelas identitas (nama, umur, dan alamat) para pihak yang berperkara dan khusus terhadap pihak yang digugat haruslah semuanya diikutsertakan sebagai tergugat/turut tergugat. Oleh karena apabila kelengkapan formal dari surat gugatan diabaikan, misalnya ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi ternyata dalam surat gugatan mereka tidak digugat maka akan berakibat surat gugatan penggugat/para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.¹⁴

3. Pihak-pihak yang dapat diikutsertakan sebagai Tergugat.

Permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum secara berkesinambungan atas dasar adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018 yang dibuat berdasarkan SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018. Akta tersebut kemudian dijadikan dasar untuk pelaksanaan lelang tanggal 02 Oktober 2019 oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III.

Memperhatikan pokok gugatan tersebut, maka perlu mengkaji keluarnya SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 dan APHT Nomor 49/2018 tanggal 11 Mei 2018, sehingga dengan mengkaji hal tersebut dapat diketahui pejabat yang membuatnya, kemudian dari pembahasan ini apakah pejabat tersebut dapat diikutsertakan sebagai pihak Tergugat.

PPAT dan Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah landasan hukum yang mengatur kedua pejabat tersebut. PPAT diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Dari Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 diketahui mensyaratkan pembuatan SKMHT “wajib” dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berarti, kewenangan membuat SKMHT tidak hanya berada pada Notaris, melainkan juga berada pada PPAT. SKMHT itu bisa dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT,

¹⁴Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Pratik Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 53.

keduanya dalam bentuk “akta”. Baik SKMHT itu dibuat dengan akta Notaris maupun akta PPAT, keduanya merupakan akta autentik. Di samping Notaris, PPAT juga merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta pengalihan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan. Dalam kedudukan demikian, maka akta-akta yang dibuat PPAT juga merupakan akta autentik.¹⁵

Dengan uraian tersebut di atas, jika dihubungkan dengan siapa pihak yang dapat diikutsertakan sebagai tergugat atau turut tergugat dalam putusan Nomor30/Pdt.G/2019/PN Bjn, adalah Notaris Wahyu Widastuti, Sarjana Hukum, merupakan Notaris yang membuat SKMHT Nomor 137/IV/2018 tertanggal 26 April 2018 (bukti T.I-19).

IV. KESIMPULAN

Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KKNL Surabaya) atas permintaan Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Cepu Kabupaten Blora) terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat (Siti Mahmudah), yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 197 luas 224 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 151 luas 151m² terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro, keduanya milik Penggugat (Siti Mahmudah) yang dijamin kepada Tergugat I. Lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn, Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dapat diterima, sehingga tidak sampai pada pembuktian pokok perkara. Dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Bjn., Tergugat I mengajukan eksepsi yaitu Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Para Pihaknya (*Plurium Litis Consortium*). Sebab menurut Tergugat I seharusnya ada pihak yang dapat diikutsertakan oleh Penggugat yaitu menarik pihak Notaris, dalam hal ini saudara Wahyu Widiastuti, S.H., menjadi pihak Tergugat dalam perkara *a quo*. Terhadap Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Para Pihaknya (*Plurium Litis Consortium*) ini berdasarkan pertimbangan hukum hakim dapat dikabulkan, sehingga majelis hakim

¹⁵*Ibid.*

sampai pada putusan menerima Eksepsi Tergugat I. Dalam kasus ini, pihak yang dapat diikutsertakan sebagai tergugat adalah Notaris Wahyu Widiastuti, S.H.

DAFTAR BACAAN

Buku

Fauzan dan Suhartanto, *Teknik Menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri*, Yrama Widya, Bandung, 2006.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2003.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 1990.

....., *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993.

Mulyadi, Lilik, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Pratik Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Het Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102 /PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (KPKNL).