

[ARTIKEL]

PENGAJUAN PENCABUTAN SITA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD MUSYARAKAH DI PENGADILAN NEGERI (Analisis Putusan Kasasi MA No 2799/K/Pdt/2016)

AYU AINUN MARDIYAH¹, APRILIA CAHYANTI², DIAZ FITRI MEGASARI³

¹ Institut Agama Islam Negeri
Metro, Indonesia

² Institut Agama Islam Negeri
Metro, Indonesia

³ Institut Agama Islam Negeri
Metro, Indonesia

¹ ukasall12@gmail.com

² apriliacahyanti83@gmail.com

³ diasoppo223@gmail.com

Abstract: *Mortgage execution occurs when the debtor is unable to pay the debt to the creditor. Mortgage rights are rights that are given as collateral when the debt agreement is made and is declared valid by a notarial deed made. The dispute experienced by PT Barkatel Utama and PT Bank Muamalat Indonesia, TBK, Wolter Monginsidi branch office, and PT Bank Muamalat Indonesia, TBK, the head office, as the debtor, did not accept the execution lawsuit filed through the Tangerang District Court on the grounds that the decision was legal premature. This study focuses on the problem of how the judge's consideration in deciding the Judex Facti case, the Banten High Court Decision Number 118/Pdt/2015/PT.Btn, and in conjunction with the Tangerang District Court Decision Number 522/Pdt.Plw/2013/PN.Tgn which was submitted to the Supreme Court. This Paper is a normative study by using a statute approach, namely an approach by examining all laws and regulations related to the problems being faced. The findings conclude that the reasons for the cassation cannot be justified, because the Judex Facti Decision of the Banten High Court which upheld the Tangerang District Court's decision did not misapply the law. Whereas in the a quo case what happened was because the opponent had failed to achieve, the petition for confiscation of execution by the opponents was not premature.*

Keywords: *Resistance, confiscate execution, cassation*

Abstrak : *Eksekusi hak tanggungan terjadi apabila debitur tidak mampu membayarkan hutang kepada kreditur. Adapun hak tanggungan merupakan hak yang diberikan sebagai jaminan pada saat perjanjian hutang dilakukan dan dinyatakan sah oleh adanya akta notaris yang dibuat. Sengketa yang dialami PT Barkatel Utama dan PT Bank Muamalat Indonesia, TBK, Kantor cabang Wolter Monginsidi, dan PT Bank Muamalat Indonesia, TBK, Kantor pusat yakni pihak debitur tidak menerima adanya*

gugatan eksekusi yang dilayangkan melalui Pengadilan Negeri Tangerang dengan alasan putusan tersebut bersifat prematur hukum. Penelitian ini fokus pada permasalahan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Judex Facti Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 118/Pdt/2015/PT.Btn, juncto Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN.Tgn yang diajukan ke Mahkamah Agung. Penelitian ini bersifat normatif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis yaitu pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang dihadapi. Temuan menyimpulkan bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum. Bahwa dalam perkara a quo yang terjadi adalah karena terlawan telah wanprestasi maka permohonan sita eksekusi oleh para pelawan tidak prematur.

Kata Kunci: perlawanan, sita eksekusi, kasasi

A. Pendahuluan

Adanya akad pembiayaan kredit antara dua pihak, pasti didasari atas kepentingan berupa dana atau uang. Pihak yang memerlukan uang dalam hal ini (debitur) meminjam sejumlah uang kepada kreditur dengan kesepakatan-kesepakatan yang telah diperjanjikan termasuk kontra prestasi berupa bunga. Apabila telah seia sekata pihak kreditur memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak debitur sesuai nominal yang diperjanjikan.

Dalam hal ini lembaga keuangan besar seperti bank memiliki potensi timbulnya kredit macet. Dalam ini diperlukan tindakan pencegahan untuk mengantisipasi adanya kerugian besar. Yaitu dengan cara meminta jaminan atas kredit prestasi yang dipinjamkan. Dalam praktek lingkup perbankan upaya pencegahan dilakukan dengan membebankan jaminan khusus. Jaminan khusus biasa dalam bentuk kebendaan berupa tanah, yang juga disebut sebagai jaminan hak tanggungan. Jaminan berupa tanah sampai saat ini masih dinilah sebagai objek jual beli yang berharga serta terjamin keamanannya.¹

¹ Ngadenan, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid" (Semarang, Universitas Diponegoro Semarang, 2009), 1.

Dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan. Dalam pasal 51 menyebutkan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan diatur dengan undang-undang. Definisi hak tanggungan disebutkan dalam pasal 1 butir 1 UUHT tahun 1996 yang berbunyi :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”²

Pada prinsipnya hak tanggungan memiliki kekuatan yang eksekutorial, di mana kekuatannya bersifat mengikat sama halnya dengan putusan pengadilan. Apabila pada masa tertentu kredit yang akan dicairkan macet, maka kreditor dapat mengambil haknya kembali dengan mengeksekusi jaminan yang telah disepakati. Namun apabila sedang berlangsung proses eksekusi, dan di tengah-tengah proses tersebut diajukannya gugatan perlawanan (*verzet*), maka proses eksekusi dapat terhambat bahkan tertunda.

Mahkamah Agung telah memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara PT. Barkatel Utama melawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Wolter Monginsidi dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Pusat terkait perlawanan terhadap sita eksekusi oleh tersita. Sebelumnya perkara tersebut telah diputus di Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN.Tng tanggal 25 Juni 2014 dengan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

Pada akhirnya setelah melalui permohonan banding di Pengadilan Tinggi Banten dan kasasi ke Mahkamah Agung, permohonan oleh PT. Barkatel Utama tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung. Salah satu pertimbangannya ialah bahwa dalam Akad Pembiayaan Al-

² Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Murabahah atau akad Pembiayaan Al Musyarakah antara Terlawan dengan Pelawan tidak terdapat perselisihan, tetapi yang terjadi adalah Pelawan telah wanprestasi, sehingga menjadi hak Para Terlawan untuk mengambil pelunasan dari barang agunan yang telah diikat dengan hak tanggungan melalui proses eksekusi lelang hak tanggungan.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dirasa penting untuk dilakukan penelitian terhadap perlawanan tersita eksekusi, di mana objeknya adalah tanah. Pada penelitian terdahulu, Yosua Rinaldi dan Martin Roestamy telah melakukan penelitian tentang Perlawanan Pelaksanaan Atas Executorial Titel Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri.³ Hasil penelitian menunjukkan bahwa sita eksekusi terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan pada dasarnya tidak diperlukan lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan menghilangkan semangat undang-undang hak tanggungan. Adapun kendala-kendala dengan timbul perlawanan atas pelaksanaan titel eksekutorial dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan.

Penelitian di atas ialah gambaran umum mengenai upaya perlawanan terhadap sita eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri. Namun demikian, aturan hukum yang dijadikan dasar lelang eksekusi tanah yang mendapatkan perlawanan dari tersita dan dasar pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara perlawanan tersita dalam perkara Nomor 2799/K/Pdt/2016 penting untuk diketahui. Dalam prakteknya juga perlu diketahui bagaimana dampak dari perlawanan yang dilakukan oleh orang yang tersita. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas tentang Pengajuan Pencabutan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Atas Akad Musyarakah di Pengadilan Negeri. Putusan perlawanan dalam perkara perdata yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Perkara Nomor: 2799/K/Pdt/2016 di Mahkamah Agung.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan di atas, yang menjadi fokus penelitian dalam tulisan ini adalah :

³ Rinaldi Yosua dan Martin Roestamy, "Analisis Yuridis Perlawanan Pelaksanaan atas Executorial Titel Hak Tanggungan pada Pengadilan Negeri," *Jurnal Living Law* 8 (1 Januari 2018): 1.

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sita eksekusi hak tanggungan atas akad *musyarakah* di pengadilan negeri?
2. Bagaimana aspek hukum atas hak tanggungan dalam pelaksanaannya?

C. Konsepsi Hak Tanggungan

Secara resmi Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan *hipotik* dan *credietverband*.⁴

Definisi mengenai hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang merupakan sifat dan ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah, Tujuan kreditor menguasai (secara yuridis saja) tanah kepunyaan pihak lain semata-mata hanya sebagai jaminan pelunasan hutang;
- b. Dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- c. Untuk pelunasan utang tertentu;

⁴ Aneke Jeaned Von Bulow, “Analisis Yuridis tentang Kedudukan Kreditor dalam Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan sebagai Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan atas Tanah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi)” (Skripsi, Jakarta, Universitas Trisakti, 2014), 22.

- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain (kreditor biasa/ konkuren), dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

Secara umum perancangan Hak Tanggungan yang telah dituliskan dalam pasal 1 angka 1 UUHT hanya merancang hak tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dan sekitar tanah saja.⁵

Dari penjelasan di atas, dapat diketahui ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan, sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan.
- b. Hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan atas keterikatan tanah dengan perjanjian atau kebendaan atas tanah. dimana benda-benda selain tanah itu, masih menjadi satu kesatuan dengan tanah yang memiliki sangkutan.
- c. Pembebanan hak tanggungan memiliki arti sebagai pelindung atas hak pelunasan utang yang diperjanjikan.
- d. Hak tanggungan memberikan hak istimewa kepada pemegang hak tanggungan dalam mengambil tindakan pelunasan utang yang bersangkutan.⁶

Berdasarkan uraian di atas, hal ini memberi makna bahwa apabila di kemudian hari terjadi cidera janji oleh debitur, maka hak istimewa seorang kreditor atau pemegang hak atas tanah, dapat melelang objek hak tanggungannya tersebut untuk melunasi utang-utang yang bersangkutan. Kewenangan dalam melelang atau menjual hak tanggungan juga dibuktikan dengan adanya suatu janji akta pemberian hak tanggungan, di mana isi akta tersebut menyatakan bahwa debitur menyanggupi atas hak tanggungan tersebut diberikan kepada kreditor apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi. Sebagaimana termaktub dalam Pasal

⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), 64.

⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 333.

11 ayat (2) huruf e UUHT. Adanya akta tersebut sudah menjadi suatu izin bagi kreditur untuk dapat melelang barang tanpa harus menunggu lagi persetujuan debitur.⁷

Selanjutnya Munir Fuadi menyatakan bahwa hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang piutang yang dilakukan kreditur dan debitur. Hubungan tersebut meliputi hak istimewa pemberi utang untuk melelang harta yang menjadi hak tanggungan dan mengambil hak pelunasan piutangnya.⁸

Dalam Pasal 4 UUHT disebutkan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur berbagai hal antara lain ialah sebagai berikut.

- a. Objek Hak Tanggungan;
- b. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan
- c. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan.
- d. Eksekusi Hak Tanggungan
- e. Sanksi Administratif.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga disertai dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal. Ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Permenag Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu hak tanggungan mempunyai prinsip penting yaitu sifatnya yang tidak bisa dibagi-bagi, tercantum dalam pasal 2 UUHT. Pada pasal 1165 KUHPerdara juga menyatakan bahwa hak tanggungan meliputi segala aspek pada benda yang dibebani termasuk pertumbuhan dan perkembangannya.

⁷ Ragga Bimantara, "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (Maret 2019): 254, <https://doi.org/10.23920>.

⁸ Munir Fuady, *Hukum Bisnis dan Praktek* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 149.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan yang kelahirannya merupakan amanat dari UUPA untuk menggantikan kedudukan *Hypotheek* dan *Creditverband*, sehingga pengaturan mengenai *Hypotheek* dan *Creditverband* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah tidak berlaku lagi. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan ke dalam perjanjian pokok yang menimbulkan hutang tersebut. Janji untuk memberikan hak tanggungan ini dibuat dengan suatu akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris.⁹

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan merupakan suatu lembaga hak jaminan atas tanah guna pelunasan suatu hutang-piutang yang diperjanjikan, yang memberikan suatu kedudukan istimewa dan diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain, di mana dalam perjanjiannya harus dibuat di hadapan Notaris sebagai perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokoknya mengenai utang-piutang dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

D. Eksekusi Hak Tanggungan di Lingkungan Peradilan

Eksekusi berasal dari kata "*executive*" yang berarti pelaksanaan putusan. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau titel keempat Bagian Keempat RBg, Pengertian eksekusi sama halnya dengan mematuhi dan menaati ketetapan putusan pengadilan, yaitu dengan cara melakukan secara tindakan memaksa apabila putusan hakim tidak mau di jalankan oleh tereksekusi atau tergugat.

Selama hakim sudah menjatuhkan putusan eksekusi, maka putusan tersebut sudah berkekuatan hukum dan harus dilaksanakan. Jadi apabila putusan belum berganti statusnya menjadi putusan yang berkekuatan hukum, lalu tergugat dicituk maka tindakan eksekusi tersebut belum sah dan tidak dibenarkan.

Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah dikarenakan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagai mana mestinya, walaupun pihak yang

⁹ Tami Rusli, "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah," *Pranata Hukum* 3, no. 2 (Juli 2008): 80.

bersangkutan telah memberi peringatan atau somasi kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam hal ini perlu diketahui yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta autentik). *Grosse* akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁰

Eksekusi dibedakan menjadi empat jenis, sebagaimana disajikan berikut ini.

- a. Dalam pasal 196 HIR, eksekusi putusan untuk menghukum pihak yang dikalahkan, berupa materi yaitu membayar sejumlah uang.
- b. Eksekusi putusan yang bersifat opsional, dalam artian pihak yang menang dapat mengusulkan kepada hakim atas hukumannya baik berupa uang. atau hukuman lainnya. Tertuang dalam Pasal 225 HIR.
- c. Eksekusi riil, adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti yang dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil ini tidak diatur di dalam HIR akan tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (11) HIR).
- d. Eksekusi parat (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate executie* ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) KUH Perdata.¹¹

Dalam UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sebagai berikut.

1. Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 6–8.

¹¹ Bulow, "Analisis Yuridis tentang Kedudukan Kreditur dalam Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Atas Tanah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi)," 39.

- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana termaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
 - c. Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditur-krediturnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 3. 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-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
 5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Kemudian berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, 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.

Hak istimewa yang dimiliki pemegang hak tanggungan pertama kedudukannya lebih diutamakan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT. Hak tersebut berdasarkan akad atau janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila di kemudian hari terdapat cidera janji, yang disebabkan oleh debitor maka pemegang hak tanggungan berhak untuk melelang

secara umum tanpa memerlukan adanya persetujuan kembali. Apabila terdapat sisa dari hasil pelelangan, maka tetap dipunyai hak yang memberikan hak tanggungan.¹²

E. Pertimbangan Hukum dalam Eksekusi Hak Tanggungan Perkara MA No 2799/K/Pdt/2016

1. Duduk Perkara Eksekusi Hak Tanggungan Perkara No. 2799/K/Pdt/2016

Perkara Nomor 2799/K/Pdt/2016 ialah tentang pengajuan pengajuan pencabutan sita eksekusi hak tanggungan atas akad *musyarakah* antara PT. Barkatel Utama melawan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Wolter Monginsidi dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Pusat.

Pada tanggal 29 Juni 2009 PT. Barkatel Utama dan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Wolter Monginsidi dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Pusat telah sepakat dan membuat Akta Nomor 78 tanggal 29 Juni 2009 tentang Akad Pembiayaan Al-Murabahah yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H., Notaris di Jakarta. Masing-masing pihak telah bersepakat untuk melaksanakan transaksi Murabahah dengan nilai Rp3.977.700.000,00 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal akad, yaitu tanggal 29 Juni 2009, dengan agunan antara lain berupa:

- a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 atas nama Ratih Dewanti Kusuma;
- b. 1 (satu) unit apartemen Semanggi dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 51/VI atas nama Bambang Nindianto;
- c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1142 atas nama Insinyur Mirna Amin;
- d. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan 5 (llima) site dari PT. Telkomsel senilai Rp4.458.481.800,00;
- e. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan CME RO 2007 non Turn Key dari PT. Indosat senilai Rp4.965.428.008,00;

¹² Benny Pamujiharto, "Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta" (Semarang, Universitas Diponegoro, 2010), 39.

Bahwa kemudian kedua belah pihak sepakat untuk melakukan restrukturisasi fasilitas pinjaman, sehingga disepakati membuat Akta Nomor 115 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H. Notaris di Jakarta. Masing-masing pihak sepakat untuk mengubah dari pembiayaan Waad Al Murabahah, diubah menjadi Pembiayaan Al-Musyarakah dengan *outstanding* yang wajib dibayar pelawan adalah sebesar Rp4.320.000.000,00 (empat miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah), disertai agunan yang sama pada akad Al Murabahah.

Mendekati akhir jangka waktu pembiayaan, PT. Barkatel Utama mengalami hambatan dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Wolter Monginsidi dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Pusat. Oleh karena adanya permasalahan, dimana PT. Telkomsel membayarkan biaya yang seharusnya dibayarkan kepada PT. Barkatel Utama, justru dibayarkan kepada pihak ketiga, sehingga seharusnya uang pembayaran tersebut debitur bayarkan kepada kreditur. Hal ini telah debitur beritahukan kepada kreditur, dan ditanggapi dengan Surat Nomor 018/BMI/WMG/II/2011 tanggal 8 Februari 2011 yang meminta dokumen-dokumen terkait. Adapun dokumen terkait telah debitur serahkan kepada kreditur melalui kantor cabang Tendea pada tanggal 2 Maret 2011.

Penyelesaian hambatan tersebut telah dibicarakan secara musyawarah antara debitur dan kreditur pada tanggal 20 Juni 2011. Namun pada tanggal 28 Juni 2013 kami dikirimkan surat Peringatan III oleh kreditur. Kemudian debitur mengadakan pertemuan dengan Para kreditur pada tanggal 13 Juli 2011, dan disepakati debitur akan membantu menjual beberapa agunan guna memenuhi pembayaran kewajiban kepada Para kreditur. Hal mana disampaikan secara resmi melalui surat debitur kepada kreditur pada tanggal 15 Juli 2011.

Selanjutnya pada tanggal 3 Agustus 2013 debitur menyampaikan tentang adanya calon pembeli yang berminat membeli agunan tersebut. Akan tetapi kreditur tidak memberikan tanggapannya. Kemudian pada tanggal 31 Mei 2013, kembali debitur mengadakan pertemuan dengan Para kreditur Cabang Tendea, dan

disepakati agunan tetap dijual dengan bantuan debitur, serta debitur diberikan waktu oleh Para kreditur.

Bahwa ternyata pada tanggal 20 Juni 2013, debitur mendapat Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat sehubungan dengan Perkara Nomor 32/PEN.EKS/APHT/2013/ PN.TNG antara PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. selaku Pemohon Eksekusi (Para Terlawan dalam perkara a quo) melawan Ir. Wirdaswan Bermawi Cs. selaku Para Termohon Eksekusi (Pelawan dalam perkara a quo) di Pengadilan Negeri Tangerang, terhadap: Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1178/2010 (Peringkat Pertama) tertanggal 3 Februari 2010.

Dalam perkara tersebut PT. Barkatel Utama memohon ditetapkannya eksekusi sebagaimana permohonan Terlawan tersebut di atas adalah "prematur" serta tidak sesuai dan mengabaikan ketentuan yang tersebut dalam pasal 18 Ayat 5 Perubahan Akad Pembiayaan Al- Musyarakah. Namun dalam putusannya, Pengadilan Negeri Tangerang menolak perlawanan PT. Barkatel Utama dan kemudian menghukumi PT. Barkatel Utama untuk membayar biaya perkara y sejumlah Rp1.197.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah). Putusan tersebut juga telah dikuatkan dengan dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 118/PDT/2015/PT BTN, tanggal 17 Desember 2015.

Selanjutnya, PT. Barkatel Utama melakukan kasasi. Namun permohonan kasasi tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung. MA juga menghukum PT. Barkatel Utama untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

2. Pertimbangan Hukum dalam Perkara No. 2799/K/Pdt/2016

Terhadap alasan-alasan yang diajukan oleh PT. Barkatel Utama dalam permohonan kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah atau akad Pembiayaan Al Musyarakah antara Terlawan dengan Pelawan tidak terdapat perselisihan, tetapi yang terjadi adalah Pelawan telah wanprestasi, sehingga menjadi hak Para Terlawan untuk mengambil pelunasan dari barang agunan yang telah diikat dengan hak tanggungan melalui proses eksekusi lelang hak tanggungan;
- b. Bahwa klausula penyelesaian perselisihan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad atau pelaksanaan akad, sedangkan dalam perkara *a quo* yang terjadi adalah karena Pelawan telah wanprestasi maka permohonan sita eksekusi oleh Para Terlawan, tidak prematur;
- c. Bahwa Pelawan sebagai Debitur mempunyai hutang kepada Terlawan I sebagai kreditur yang telah macet, sehingga tindakan Terlawan I yang melakukan penyitaan atas jaminan, bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- d. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT Barkatel Utama tersebut harus ditolak

Telah diatur dalam Pasal 6 UUHT bahwa Apabila debitor cidera janji, maka 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. Mahkamah Agung menilai bahwa PT. Barkatel Utama telah cidera janji atau wanprestasi. Sehingga menjadi hak PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Wolter Monginsidi dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Pusat sebagai kreditur berhak untuk mengambil pelunasan dari barang agunan yang telah diikat dengan hak tanggungan melalui proses eksekusi lelang hak tanggungan.

Di dalam pelaksanaan kredit pada perbankan, bank berhak untuk meminta pelunasan atas dana yang dipinjamkan. Untuk menindak lanjuti proses peminjaman agar tercapainya kebaikan bersama, maka bank meminta jaminan kebendaan,

hususnya hak tanggungan. Hak tanggungan berupa tanah dan benda-benda sekitarnya yang sejenis, yang mana memiliki nilai yang setiap tahunnya terus meningkat. Pelaksanaan eksekusi akan timbul apabila sesuai dengan kriteria dalam Pasal 13 ayat (5) UUHT. Apabila di kemudian hari terjadi masalah berupa nilai *plafont* kredit lebih besar dari pada jaminan yang diberikan, sehingga tidak cukup untuk melunasi hutangnya, maka dapat merujuk pada Pasal 1131 KUHPdata bahwa semua yang berkaitan dengan harta kebendaan si penghutang baik itu benda bergerak atau tidak bergerak, atau benda yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan atas seluruh perikatan utang debitur. Kreditur dapat menuntut haknya dengan cara sita dan mengeksekusi harta tersebut¹³

F. Penutup

Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam perkara antara PT. Barkatel Utama dengan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Wolter Monginsidi dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Pusat, Mahkamah Agung menilai bahwa PT. Barkatel Utama sebagai pelawan telah melakukan wanprestasi. Sehingga Terlawan berhak untuk mengambil pelunasan dari barang agunan yang telah diikat dengan hak tanggungan melalui proses eksekusi lelang hak tanggungan. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 6 UUHT. []

¹³ Ragga Bimantara, "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan atas Nama Pribadi," 251–52.

DAFTAR PUSTAKA

- Bulow, Aneke Jeaned Von. "Analisis Yuridis tentang Kedudukan Kreditor dalam Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Atas Tanah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi)." Skripsi, Universitas Trisakti, 2014.
- Diana, Amanda Happy, dan Marjo Benny Riyanto. "Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG)." *Diponegor Law Jurnal* 6, no. 1 (2017).
- Fuady, Munir. *Hukum Bisnis dan Praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Juniantoro, Bayu. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Barang Jaminan atas Perkara Wanprestasi Debitur Tidak Mampu Membayar atas Hutang Piutang Bank." Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020.
- Ngadenan, "Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid" Skripsi, Universitas Diponegoro Semarang, 2009.
- Nugroho, Sugeng. "Analisis Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang." Tesis, Universitas Diponegoro, 2009.
- Pamujiharto, Benny. "Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta." Universitas Diponegoro, 2010.
- Ragga, Bimatara, "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (Maret 2019).
- Rinaldi, Yosua. "Analisis Yuridis Perlawanan Pelaksanaan Atas Executorial Titel Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri." *Jurnal Living Law* 8, no. 1 (Januari 2016).
- Rusli, Tami. "Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah." *Pranata Hukum* 3, no. 2 (Juli 2008).
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.