

Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Kreditur

Awang Hardian Sadono

Penata Pertanahan pada Direktorat Penanganan Perkara Pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Indonesia, awgcool_law@yahoo.com

Abstract. One of the government's policies in the banking world is the implementation of credit provision which carries a risk of failure or congestion in credit repayment. To anticipate these risks, guarantees are needed. In banking practice, the issue of collateral is important because collateral is protection for creditors such as banks and is a form of the debtor's seriousness in fulfilling his obligations in repaying credit. The use of land as collateral for credit is based on the consideration that land is the safest and has relatively high economic value and can be tied to mortgage rights and clear and certain execution so that the funds that have been spent can immediately be returned to the creditor (bank), and these funds can be used in turnover. economic wheels. However, in practice, all the conveniences and advantages of the Mortgage Rights execution process based on Article 6 of the Mortgage Rights Law cannot always be utilized by banks as an alternative for resolving problem loans guaranteed by Mortgage Rights. There are many problematic factors that cause the mortgage rights execution process to not run as it should. The factors of this problem include various things, including the incompatibility of the legal substance of the Mortgage Rights Law which regulates the mortgage rights execution process itself, the actions and paradigms of law enforcement officials, as well as the legal culture that exists in society, including the paradigm of the debtor as the executed party. Mortgage right. This research aims to examine and analyze the process of executing Mortgage Rights in court and the considerations of the Panel of Judges in deciding the case. From the research results, it can be stated that the basis used by the judge in deciding the case is in accordance with the applicable regulations, however, in resolving bad credit itself, it would be better if you used the 3R alternative (rescheduling, reconditioning, restructuring) before carrying out the mortgage rights execution process. which then ends up in court or through judicial channels.

Keywords: Creditors, Banking, Execution, Mortgage

Abstrak. Salah satu kebijakan pemerintah dalam dunia perbankan yaitu pelaksanaan pemberian kredit yang mempunyai resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit. Untuk mengantisipasi resiko tersebut diperlukan jaminan. Dalam praktik perbankan masalah jaminan menjadi penting karena jaminan merupakan perlindungan bagi kreditur seperti Bank dan suatu bentuk kesungguhan debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi kredit. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan dapat diikat Hak Tanggungan serta jelas dan pasti eksekusinya sehingga dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditur (Bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian. Namun demikian, dalam praktiknya segala kemudahan dan kelebihan parate eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dimanfaatkan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Banyak faktor permasalahan yang menyebabkan proses parate eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut meliputi berbagai hal, antara lain adalah ketidaksesuaian substansi hukum Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang parate eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, tindakan dan paradigma dari aparat penegak hukum, serta budaya hukum yang ada pada masyarakat termasuk juga paradigma debitur sebagai pihak tersekusi Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis parate eksekusi Hak Tanggungan yang berperkara di Pengadilan dan pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus kasus tersebut. Dari hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa landasan yang digunakan hakim dalam memutus perkara tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi dalam penyelesaian kredit macet itu sendiri akan lebih baik lagi jika menggunakan alternatif 3R (rescheduling, reconditioning, restructuring) sebelum melaksanakan parate eksekusi hak tanggungan yang kemudian berujung di pengadilan atau melalui jalur yudisial.

Kata Kunci: Kreditur, Perbankan, Eksekusi, Hak Tanggungan

Submitted: 3 August 2023 | Reviewed: 7 March 2024 | Revised: 22 July 2025 | Accepted: 19 August 2025

PENDAHULUAN

Bank merupakan lembaga perantara keuangan (*financial intermediary*) yang mempunyai kegiatan pokok menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat (rakyat banyak).¹

Untuk lebih meningkatkan peranan perbankan dalam pembangunan di Indonesia, maka pemerintah dalam hal ini mengeluarkan kebijaksanaan dalam dunia perbankan, salah satunya yaitu pelaksanaan pemberian kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan serta secara bertahap atau mencicil. Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya

¹ Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2006), hlm. 7.

² Malaya S. P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm. 88

kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).³

Dalam praktik perbankan masalah jaminan menjadi penting karena jaminan merupakan perlindungan bagi kreditur seperti Bank, selain itu penyerahan jaminan juga berkaitan dengan kesungguhan debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi kredit, mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit yang diberikan oleh Bank.⁴ Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan bagi semua perikatan perseorangan.

Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman yakni tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditur (Bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Dalam kaitannya dengan alternatif pelunasan piutang kreditur, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, beberapa alternatif pelunasan piutang adalah melalui beberapa cara sebagai berikut:

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta

³ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 2.

⁴ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, 1978, Bandung, hlm. 29

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini disebut *parate executie*;

2. Dengan menggunakan titel eksekutorial melalui fiait ketua pengadilan negeri dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR / 258 Rbg tentang *grosse* akta;
3. Dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk mendapatkan harga penjualan yang lebih tinggi.

Alternatif pelunasan piutang kreditur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan menggambarkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Seperti parate eksekusi memiliki arti bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.⁵

Namun demikian, dalam praktiknya segala kemudahan dan kelebihan parate ekskusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dimanfaatkan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Banyak faktor permasalahan yang menyebabkan proses parate eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut meliputi berbagai hal, antara lain adalah ketidaksesuaian substansi hukum Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang parate eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, tindakan dan paradigma dari aparat penegak hukum, serta budaya hukum yang ada

⁵ ST. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), h. 46

pada masyarakat termasuk juga paradigma debitur sebagai pihak terseksekusi Hak Tanggungan.⁶

Sebagaimana tercantum dalam kasus yang diangkat Penulis dan telah diputus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS tanggal 23 Mei 2022, Irene dan Jemmi Yosanto (Penggugat/Terbanding I in casu) selaku pemilik badan usaha yang bernama “HEGAR” mendapat fasilitas kredit sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit Modal Kerja Revolving bernomor CDO.WTN/0031/KMK/2016 tertanggal 29 Juni 2016 dengan jumlah limit Rp.3.300.000.000,- (*tiga milyar tiga ratus juta rupiah*) dengan masa selama 12 bulan yang dimulai dari tanggal 29 Juni 2016 sampai dengan tanggal 28 Juni 2017;
2. Fasilitas kredit Modal Kerja Non-Revolving bernomor CDO.WTN/0032/KMK/2016 tertanggal 29 Juni 2016 dengan jumlah limit Rp.800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*) dengan masa selama 60 bulan yang dimulai dari tanggal 29 Juni 2016 sampai dengan tanggal 28 Juni 2021.

Namun Penggugat/Terbanding I in casu menunggak pembayaran kreditnya pada November 2019 dan menggugat PT Bank Mandiri Tbk. (Persero) Cabang Watampone sebagai Tergugat I karena harga lelang aset yang diagunkan dijual dengan harga yang sangat murah sehingga menyebabkan kerugian materil bagi Penggugat. Adapun perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan hukum ini dapat dirumuskan sebagai berikut Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS?, Apakah Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

⁶ Yordan Demesky, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata TBK”, (Tesis S2 Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2011), h. 4-5

TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS dan menganalisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif, maksudnya pembahasannya didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang masih berlaku, dengan pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundangundangan atau *statute approach* yaitu berupa menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa Undang-Undang dan Peraturan yang berlaku. bahan hukum sekunder berupa kajian serta literatur hukum, bahan hukum tersier berupa KBBI kemudian data lainnya diambil dari internet berupa ulasan atau pendapat dari para ahli dan pakar hukum kekayaan intelektual.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Kredit dan Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Menurut Prof. Subekti⁷ semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam - meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d 1769 KUH Perdata. Perjanjian pinjam - meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 KUH Perdata). Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam - meminjam antara

⁷ Subekti, Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia, cet. ke-5, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, hal. 3.

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam - meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Perjanjian kredit tidak diatur dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, karena perjanjian kredit disamakan dengan perjanjian pinjam meminjam (Pasal 1754 KUH Perdata).

Sebagaimana diketahui, perjanjian kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank.

Menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian ini, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan hukum jaminan adalah sekumpulan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan pemberi jaminan dan penerima jaminan yang berkaitan dengan pembebanan jaminan untuk mendapat fasilitas kredit. Fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang.⁸

Sedangkan jaminan dalam pembiayaan memiliki fungsi, yaitu untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi yaitu dengan cara menguangkan atau menjual

⁸ Refialy, L., Sediyono, E., & Setiawan, A., *Pengamanan sertifikat tanah digital menggunakan digital signature SHA-512 dan RSA*. Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi, 1(3), 2015, h.229-234

jaminan itu. Sebagai akibat dari indikator pertama, yaitu penentuan jumlah pembiayaan atau pinjaman utang yang akan diberikan kepada debitur. Dan meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi hutang yang diberikan kepadanya sesuai yang diperjanjikan.⁹

Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.

Pengertian hak tanggungan Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud hak tanggungan adalah: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria berikut atau tidak berikut atau benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya."¹⁰

Menurut Prof.Budi Harsono, Hak Tanggungan adalah Penguasa hak atas tanah, berisi kewenagan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk dijualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasinya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹¹

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu dari pada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah

⁹ H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, h.83.

¹⁰ H. Salim HS, 2005, Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia, jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm.95-96.

¹¹ Andrian Sutedi, 2012, Hukum Hak Tanggungan, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.97.

barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.¹²

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dipindah tanggalkan.¹³ Oleh karena itu, dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dalam Undang-Undang adalah Hak Tanggungan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.¹⁴

Dalam hal ini Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.¹⁵ Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cindera janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah pasal 6 UUHT dan penjelasan yang menegaskan : "Apabila debitur cindera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan". Sebagaimana yang menjadi ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai berikut :¹⁶

- a. Memberikan atau kedudukan yang diutamakan dan mendahuluk kepada pemegangnya (*droit de préférant*).
- b. Selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

¹² Sappe, S., Lattice, A. I., dan Uktolseja, N, *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa*, Batulis Civil Law Review, 2 (1), 2021, h.78-92.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2002, h.67.

¹⁴ Andrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm.5.

¹⁵ Ratih, N. R., *Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*. SIGNIFIKAN, 2(4), 2021, h.65-78.

¹⁶ Harsono Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, hlm.416

Berdasarkan undang-undang hak tanggungan, obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 undang-undang 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan tersebut, dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut :¹⁷

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebananya harus dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Studi Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS

1. Para Pihak

Putusan ini merupakan kasus antara Irene dan Yemmy Yosanto selaku pemilik badan usaha bernama “HEGAR”, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriadi, S.H., Hasri, S.H., Safriadi, S.H. dan Saiye Ismail Ali, S.H. para advokat Law Firm Hj. Bintang & Partner baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat/Terbanding I.

Kemudian melawan 1). Pemerintah RI cq. Kementerian Badan Usaha Milik Negara RI cq. Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk cq. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Branch Manager Watampone, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I; Dalam hal ini Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya HANANTO PRAMUJARI, S.H, DEWI SRI HADRIANINGSIH, S.H, IRFAN REKA HARYADI, S.H, FAUZAN AKBAR LUBIS, S.H, M.H, ABDUL KADIR ARISAID, PUTU ANGGA ADITYA, ARMIANTY, dan

¹⁷ Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, jakarta, Sinar Grafika, hlm.51.

A.ARIEYANTO YUSMAN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watampone Nomor 97/SK/V/2021 tanggal 24 Mei 2021; 2). Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara kantor Wilayah Sulawesi Selatan, Sulawesi Tenggara dan Barat cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pare-Pare, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Dalam hal ini Tergugat II diwakili Kuasa Hukumnya NOR FUAD AL HAKIM, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Kusus tanggal 6 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watampone Nomor 101/SK/V/2021 tanggal 25 Mei 2021; 3). Pemerintah RI cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Bone, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III; Dalam hal ini Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya RATNAWATI ZAINUDDIN, S.Sos, AWANG HARDIAN SADONO, S.H, DWI PUSPITA MUSTAMING, S.H, BAGUS DWIGUNA BAYU, dan ASTRIENI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2021, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Watampone Nomor 100/SK/V/2021 tanggal 25 Mei 2021; dan H. ILHAM SAENONG, S.E, M.Si. selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi; Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya DR. H. FIRMAN BATARAI, S.H, M.H, SURADI, S.H, ARIKA RIZKI RISHALATUL JANNAT, S.H, M.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2021, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Watampone Nomor 231/SK/2/2021 tanggal 22 Oktober 2021.

2. Posisi Kasus

Kasus ini berawal dari Penggugat sebagai Nasabah Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit Modal Kerja Revolving bernomor CDO.WTN/0031/KMK/2016 tertanggal 29 Juni 2016 dengan jumlah limit Rp.3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) dengan masa selama 12 bulan yang dimulai dari tanggal 29 Juni 2016 sampai dengan tanggal 28 Juni 2017 dan fasilitas kredit Modal Kerja Non-Revolving bernomor CDO.WTN/0032/KMK/2016 tertanggal 29 Juni 2016 dengan jumlah limit Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan masa selama 60 bulan yang dimulai dari tanggal 29 Juni 2016 sampai dengan tanggal 28 Juni 2021.

Fasilitas kredit Modal Kerja tersebut dengan memberikan tanah sebagai jaminan berupa:

- a. Sebidang tanah Berikut Bangunan diatasnya seluas 164 M2 (SHM No. 223/Bajoe atas nama IRENE), terletak di Jalan Yos Sudarso, Kel. Bajoe, Kec. Tanete Riattang Timur (dahulu Tanete Riattang), Kab. Bone, Prov. Sulawesi Selatan;
- b. Sebidang tanah Berikut Bangunan diatasnya, seluas 170 M2 (SHM No. 231/Bajoe atas nama JEMMY YOSANTO), terletak di Jalan Yos Sudarso, Kel. Bajoe, Kec. Tanete Riattang Timur (dahulu Tanete Riattang), Kab. Bone, Prov. Sulawesi Selatan;
- c. Sebidang tanah Berikut Bangunan diatasnya, seluas 107 M2 (SHM No. 1005/Bajoe atas nama JEMMY YOSANTO), terletak di Jalan Yos Sudarso, Kel. Bajoe, Kec. Tanete Riattang Timur (dahulu Tanete Riattang), Kab. Bone, Prov. Sulawesi Selatan; dan
- d. Sebidang tanah Berikut Bangunan diatasnya, seluas 700 M2 (SHM No. 575/Bajoe atas nama JEMMY YOSANTO), terletak di Jalan Widyatamandala, Kel. Bajoe, Kab. Bone, Prov. Sulawesi Selatan

Namun Penggugat hanya mampu menjalankan kewajibannya sampai dengan tanggal 30 November 2019 akibat dari Covid-19. Tiba-tiba Penggugat pada Tanggal 23 Maret 2021 menerima surat dari Tergugat I yang ber- Nomor: MNR.RCR/REG.MKS.PRE.330/2021, Tertanggal 18 Maret 2021, Perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit yang pada pokok surat menjelaskan, bahwa Agunan Milik Penggugat berupa Tanah dan bangunan Sertifikat Hak milik Nomor: 231/Bajoe yang terdaftar Atas nama Jemmy Yosanto dan Sertifikat Hak milik Nomor: 1005/Bajoe yang terdaftar Atas nama Jemmy Yosanto telah laku terjual melalui Proses lelang yang dilaksanakan pada hari Jumat, 12 Maret 2021 yang dilakukan oleh tergugat II di kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Pare-pare Jl. Jenderal Sudirman no.49 Pare-pare.

Perbuatan Para Tergugat yang dengan secara Sadar telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan akibatnya merugikan Penggugat baik kerugian Materiil maupun Immateriil dengan Jumlah:

- a. Atas dikuasai-nya dan atau beralih-nya Aset milik Penggugat melalui Lelang berupa Sertifikat hak Milik Penggugat Nomor 231/Bajoe dan Sertifikat Hak milik Nomor: 1005/Bajoe masing-masing atas nama hak milik Jemmy Yosanto dengan kerugian sebesar Rp. 2.800.000.000,00-(dua milyar delapan ratus rupiah) sehingga harga yang terjual dalam proses lelang berbeda dengan harga yang sebenarnya;
- b. Atas dilaksanakan-nya Lelang Eksekusi yang tidak sesuai syarat Formal dan dikuasai oleh pemenang Lelang kemudian pada akhirnya Penggugat kehilangan Kepercayaan dan sekaligus Nama baik Badan Usaha "Hegar". Lalu kemudian untuk mengembalikan kepercayaan dan nama baik dimaksud diperkirakan kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 4.200.000.000,00-(empat Milyar dua ratus rupiah).

Berdasarkan Uraian tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watampone untuk berkenan memeriksa dan memutuskan yang pada intinya sebagai berikut:

1. Menyatakan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
2. Menghukum PARA TERGUGAT untuk Membayar seluruh kerugian yang timbul akibat beralihnya Sertifikat hak Milik Penggugat Nomor 231/Bajoe dan Sertifikat Hak milik Nomor: 1005/Bajoe yang masing-masing terdaftar Atas nama Jemmy Yosanto sejumlah Rp.2.800.000.000,00-(dua milyar delapan ratus rupiah). dan atau memperoleh kembali haknya setara atau lebih baik dengan nilai keadaan semula seperti sebelum terjadinya lelang Hak Tanggungan dengan tanggungan penuh masing-masing para tergugat (Tanggung renteng) ;
3. Menghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT untuk membayar Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebagai bentuk Pengembalian kepercayaan dan nama baik Penggugat atas kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 4.200.000.000,00- (empat Milyar dua ratus rupiah).

4. Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk mengeluarkan kebijakan yang menjamin secara hukum atas seluruh Agunan milik Penggugat yang sedang dalam Penguasaan-nya untuk tidak lagi menyerahkan kepada KPKNL untuk dilakukan Pelelangan /Lelang milik Penggugat sebelum adanya penetapan Pengadilan Negeri Watampone dan sebelum adanya Persetujuan dari Penggugat Sebagai wujud pemulihian hak-hak Penggugat yang telah dirampas secara Semena-mena;
5. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk meminta maaf secara tertulis kepada Penggugat dan sekaligus mengumumkan melalui 10 (sepuluh) media cetak nasional selama tiga hari berturut-turut yang isinya berbunyi sebagai berikut: "*Kami, Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, melalui PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Branch Manager Watampone berkedudukan di Jl. M.H. Thamrin Bone No.10 dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara kantor Wilayah Sulawesi Selatan, Sulawesi Tenggara dan Barat, melalui Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pare-Pare berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 49 Pare-Pare Sulawesi Selatan serta Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Bone berkedudukan di Jl. Stadion Lapatau, Watampone, menyatakan penyesalan yang sedalam-dalamnya atas perbuatan melawan hukum yang kami lakukan terkait dengan kelalaian dan kealpaan melakukan kewajiban hukum kami terkait dengan terjadinya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah merugikan baik materiil maupun Inmateriil serta Hak Asasi Saudara IRENE dan Jemmy Yosanto. Kiranya pernyataan penyesalan atas perbuatan melawan hukum ini menjadi titik awal wujud penghormatan, perlindungan, dan pemenuhan Hak Asasi Manusia serta perubahan sistem pengelolaan Lelang Eksekusi Sebagaimana tujuan dari Undang-Undang Hak Tanggungan yang bermutu dan berkualitas dengan manfaat yang digunakan sebesar-besarnya bagi hak-hak Warga Negara Indonesia*".

Terhadap gugatan tersebut para Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang pada pokoknya membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali dengan tegas diakui kebenarannya oleh para tergugat.

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri watampone telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Wtp tanggal 8 Pebruari 2022, yang inti amarnya sebagai berikut:

DALAM PERKARA POKOK

1. Menyatakan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 38/73/2021 tanggal 29 Maret 2021 (SHM Nomor 1005/Bajoe) dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 38/73/2021 (SHM Nomor 231/Bajoe) cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

DALAM PERKARA INTERVENSI

Dalam Pokok Perkara: Menghukum Tergugat I/Tergugat Intervensi II mengembalikan segala biaya yang timbul atas pelaksanaan lelang tersebut termasuk biaya pembayaran objek hak tanggungan secara keseluruhan sebesar Rp.1.618.494.000,00 (satu milyar enam ratus delapan belas juta empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) yang meliputi pembayaran harga lelang, pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dan biaya jasa Notaris;

Terhadap Putusan tersebut diatas pada Tergugat mengajukan upaya hukum banding dengan menyerahkan memori banding dan terhadap termohon banding/penggugat mengajukan kontra memori banding dan terhadap penggugat intervensi tidak melakukan tanggapan hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS

Menimbang, bahwa hal-hal yang diungkapkan oleh Kuasa para Pembanding/para Tergugat dalam memori bandingnya untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dapat dibenarkan.

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri watampone Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Wtp tanggal 8 Pebruari 2022 tidak dapat dipertahankan dalam

peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan inti amar putusan sebagai berikut:

1. Membatalkan Pengadilan Negeri watampone Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Wtp tanggal 8 Pebruari 2022 yang dimohonkan banding;
2. Dalam Gugatan Intervensi: menyatakan gugatan intervensi dari Terbanding II semula Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara

1. Alasan Keberatan Pemohon Banding.

Bahwa apabila menyimak pertimbangan tersebut diatas, maka majelis hakim telah salah menyimpulkan dan salah beranggapan, hal ini karena :

- a. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan wanprestasinya TERBANDING I selaku Debitur dengan penjelasan sebagai berikut:
 - 1) Bahwa terbukti hubungan hukum antara TERBANDING I selaku debitur dengan PEMBANDING selaku kreditur berdasarkan:
 - Perjanjian Kredit Modal Kerja No CDO.WTN/0031/KMK/2016 tanggal 29 Juni 2016 jo. Perjanjian Kredit Modal Kerja No CDO.WTN/0032/KMK/2016 tanggal 29 Juni 2016.
 - Addendum -. Perjanjian Kredit modal Kerja No CDO.WTN/0031/KMK/2016 tanggal 21Juni 2017 perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit modal kerja.
 - Addendum = Perjanjian Kredit Modal Kerja No CDO.WTN/0G31/KMK/2016 tanggal 05 November 2018 tentang restrukturisasi, perpanjangan jangka waktu dan perubahan sifat kredit fasilitas kredit modal kerja.
 - 2) PEMBANDING secara hukum memiliki hak untuk melakukan pelelangan umum, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan mengingat TERBANDING I selaku Debitur tidak kunjung melakukan kewajibannya, maka pada akhirnya,

- 3) PEMBANDING memutuskan untuk melakukan eksekusi agunan melalui Lelang Umum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan UUHT juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213 /PMK.06/2020 (selanjutnya disebut "PMK Lelang").
- 4) Bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut:
 - a) Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitör cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
 - b) Eksekusi berdasarkan 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 pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya, (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).
 - c) 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 (vide Pasal 20 ayat 2).

Bahwa sesuai pasal 6 UUHT jo. pasal 20 ayat 1 huruf (a), pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan keterangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitör cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor

2. Pertimbangan Hakim.

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan yang didalilkan oleh Terbanding semula para Penggugat sebagai pokok sengketa dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Pembanding semula para Tergugat yaitu Tergugat tidak mengambil langkah-langkah untuk mengantisipasi dampak pandemic covid-19 terhadap pelunasan hutang debitur, Tergugat II selaku pejabat lelang tidak memverifikasi legalitas formal lelang terhadap barang jaminan sebagai obyek lelang, Turut Tergugat tidak memberikan informasi atas permintaan Penggugat atas SKT/SKPT yang diduga belum dimiliki oleh pejabat lelang sehingga atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat menimbulkan kerugian materil dan immaterial terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa suatu perikatan atau perjanjiian pada umumnya termasuk perjanjian kredit modal kerja dalam perkara aquo adalah wujud kesepakatan diantara para pihak dan merupakan suatu hal yang mengikat dan merupakan undang-undang yang berlaku bagi kedua belah pihak (vide pasal 1320 jo pasal 1338 KUHPerdata); Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CDO.WTN/0032/KMK/2016 tanggal 26 Juni 2016 (bukti TI-3) adalah suatu perjanjiian kredit yang telah disepakati oleh Terbanding I semula Penggugat I dan II dengan Pembanding II semula Tergugat I dan oleh sebab itu merupakan suatu perjanjiian yang mengikat diantara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa sesuai bukti TI-17, TI-19 dan TI-21 masing-masing peringatan atau somasi pertama, kedua dan ketiga dari Pembanding II semula Tergugat I kepada Terbanding I semula Penggugat I dan II atas kelalaianya untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, maka dari bukti tersebut ternyata Terbanding semula Penggugat I dan II telah melakukan wanprestasi memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 13 Perjanjian Kredit yaitu tentang kelalaian debitur untuk melunasi hutangnya dan sebagai akibat yang ditimbulkan kelalaian itu memberikan kuasa kepada Bank/kreditur dalam pasal 15 perjanjian untuk menetapkan sendiri jumlah kredit yang harus dibayar oleh debitur,

menandatangani akta pengakuan hutang yang dibuat secara notaril dan mendapat rekening pinjaman dan atau rekening-rekening lainnya atas nama debitur;

Menimbang, bahwa bukti TI-11, TI-13 dan TI-15 adalah merupakan sertifikat hak tanggungan atas barang jaminan kredit atas SHM No.231/Bajoe, No. 1005/Bajoe dan No.575/Bajoe masing-masing atas nama Jemmy Yosanto, dalam pasal 2 mengatur jika pihak debitur cidera janji maka dia memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa ketentuan ketentuan pasal 13 UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang kewajiban pendaftaran hak tanggungan kepada kantor Pertanahan harus dilakukan 7 hari kerja setelah penerbitan Akta Hak Tanggungan telah terpenuhi dimana Akta Hak Tanggungan secara notariil dibuat pada tanggal 12 Agustus 2016 sedangkan Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada tanggal 22 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa pasal 14 UU Hak tanggungan mengatur tentang Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan bidang administrasi pertanahan, dalam ketentuan ini tidak mengatur tentang bentuk dan letak dalam sertifikat pendaftaran hak tanggungan penempatan irah-irah dimaksud oleh sebab itu dengan kewenangan atributif yang dimiliki oleh kantor pertanahan mengatur tentang tata letak irah-irah tersebut dengan demikian bilamana kantor pertanahan telah menerbitkan sertifikat pendaftaran hak tanggungan maka sertifikat mana haruslah dianggap sah sesuai dengan kewenangan yang melekat yang diberikan oleh undang-undang kepada institusi kantor pertanahan;

Menimbang, bahwa sesuai bukti TI-11, TI-13 dan TI-15 adalah merupakan sertifikat hak tanggungan atas barang jaminan kredit atas SHM No.231/Bajoe, No. 1005/Bajoe dan No.575/Bajoe masing-masing atas nama Jemmy Yosanto yang diterbitkan berdasarkan Akta hak Tanggungan yang sah dan disepakati oleh debitur dengan

kreditur in casu Pembanding I semula Tergugat I selaku kreditur dengan Terbanding I semula Penggugat I dan II selaku debitur, dimana pada sampul luar sertifikat hak tanggungan telah terdapat tulisan berupa irah-irah.

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan oleh karenanya telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan);

Menimbang, bahwa sesuai bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II selaku pejabat lelang ternyata sebelum diadakannya lelang atas benda jaminan telah terpenuhi seluruhnya admininstrasi lelang termasuk bukti TII-3 yaitu surat permohonan lelang dari Bank yang berisi permohonan penetapan tanggal lelang dan surat Pengantar SKPT dan bukti TII-7a dan 7b SKPT nomor 14102 dan 14111 tanggal 8 Maret 2021 dengan catatan dibebani hak tanggungan peringkat I di PT Bank Mandiri, Tbk;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para Pembading semula para Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas telah dapat mematahkan dalil-dalil Terbanding I semula Penggugat I dan II yang menyatakan perbuatan para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas menurut Pengadilan Tinggi, Terbanding I semula Penggugat I dan II tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh sebab itu gugatan Terbanding I semula Penggugat I dan II tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Gugatan Intervensi: Dalam Provisi: Menimbang, bahwa penggugat dalam petitum gugatannya mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut:

- a. Memerintahkan Tergugat Intervensi in-casu Irene/Jemmy Yosanto untuk mengosongkan kedua objek lelang (objek Hak Tanggungan SHM No. 1005/Bajoe, dan SHM No. 231/Bajoe) dengan tanpa syarat;

- b. Memerintahkan Tergugat Intervensi IV in-casu Pemerintah RI, cq. KementerianAgraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kabupaten Bone untuk mendaftarkan peralihan hak lelang atas kedua objek Hak Tanggungan (SHM No. 1005/Bajoe, dan SHM No. 231/Bajoe) untuk dan atas nama Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi ini menurut Pengadilan Tinggi adalah sangat erat kaitannya dengan pokok materi perkara maka tuntutan Provisi Penggugat Intervensi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Dalam Eksepsi: Menimbang,bahwa keseluruhan eksepsi Para Tergugat Intervensi dipandang tidak memenuhi syarat eksepsi atau tidak bersifat eksepsional maka dengan demikian eksepsi dalam perkara intervensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara intervensi: Menimbang, bahwa pokok gugatan intervensi yang diajukan oleh Terbanding II semula Penggugat Intervensi menyatakan selaku pemenang lelang atas barang jaminan dalam hak tanggungan dalam perkara aquo berupa sebidang tanah dalam SHM Nomor 1005/Bajoe dan SHM Nomor 231/Bajoe masing-masing atas nama Yemmy Yosanto dan telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.1.618.494.000,00 (satu milyar enam ratus delapan belas juta empat ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) tetapi tidak dapat menguasai dan memanfaatkan kedua obyek hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas dimana Pengadilan Tinggi menolak seluruhnya gugatan dari Terbanding I semula Penggugat I dan II selaku debitur maka eksistensi Penggugat Intervensi selaku pemenang lelang tidaklah terganggu dan sebagai pemenang lelang terhadap benda yang menjadi hak tanggungan, dapat menempuh prosedur hukum atas pelaksanaan lelang yang telah dilakukan secara sah dimana obyeklelangyang bersumber dari Hak Tanggungan yang telah didaftarkan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang bersifat eksekutorial, adalah sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 105/PDT/2022/PT.MKS dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan ini tidak salah dalam memberikan amar putusan. Hal utama yang menjadi pokok dalam putusan tidak ada yang bertentangan dengan undang- undang yang berlaku. Mulai dari pelaksanaan lelang yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213PMK.06/2020 yang selanjutnya disebut PMK lelang, kemudian juga pelaksanaan lelang parate eksekusi yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sampai pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang di dalamnya mencantumkan klausul mengenai kewenangan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu oleh pihak pertama dalam hal pihak pertama melakukan wanprestasi.

Di luar dari pertimbangan hakim di atas, Penulis ingin mengemukakan mengenai penyelesaian dari kredit bermasalah yang merupakan perjanjian accesoir yang batal akibat dari wanprestasinya debitur dalam mengembalikan pembayaran kredit. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui dua cara yaitu penyeleman kredit dan penyelesaian kredit. Penyeleman kredit adalah suatu penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dengan nasabah peminjam sebagai debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah penyelesaian yang melalui lembaga hukum dalam proses penyelesaiannya. Adapun penanganan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui jalur yudisial dapat dilakukan melalui penjadwalan (*rescheduling*), persyaratan (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Penanganan bisa dilakukan melalui salah satu ataupun menggunakan gabungan dari cara tersebut. Setelah dilakukan cara tersebut dan tetap tidak ada kemajuan, maka penyelesaian bisa dilakukan melalui jalur yudisial.¹⁸

¹⁸ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Gramedia, Jakarta, 2010, hlm. 159

Dari cara di atas, permasalahan kredit yang dialami oleh Irene dan Yemmy Yosanto selaku nasabah peminjam atau debitur dengan PT Bank Mandiri Tbk. (Persero) Cabang Watampone selaku kreditur sudah melakukan melayangkan surat peringatan perihal keterlambatan pembayaran kredit dan bahkan telah terjadi musyawarah untuk diberi kesempatan kepada debitur menjual sendiri aset yang dijaminkan kepada kreditur. Disisi lain pihak kreditur telah memberikan tawaran dalam bentuk penjadwalan ulang, persyaratan kembali atau perubahan syarat-syarat kredit sebelum menempuh jalur parate eksekusi yang kemudian berakhir di pengadilan.¹⁹

Mengenai parate eksekusi yang dilakukan oleh pihak bank, memang tidak bertentangan dengan peraturan yang ada. Tapi selama penjadwalan ulang, persyaratan kembali atau perubahan syarat-syarat kredit masih bisa dilakukan sebagai alternatif dalam menyelesaikan kredit macet, parate eksekusi yang kemudian berujung di pengadilan seharusnya bisa dihindari sehingga pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan tidak hanya menguntungkan bagi pihak kreditur tapi juga mementingkan pihak debitur sebagai pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian.²⁰

Dalam melakukan transaksi ekonomi seperti peminjaman kredit pada bank, hendaknya baik dari pihak bank maupun nasabah menggunakan prinsip Ekonomi Pancasila yang menjunjung tinggi nilai-nilai kelembagaan Pancasila sebagai ideologi negara dengan kelima silanya, secara utuh maupun sendiri-sendiri.²¹ Jika Pancasila mengandung lima asas, maka semua substansi sila Pancasila (1) etika, (2) kemanusiaan, (3) nasionalisme, (4) kerakyatan atau demokrasi, dan (5) keadilan sosial, harus dipertimbangkan dalam model ekonomi yang disusun sehingga bisa mencapai dari tujuan Pancasila itu sendiri.

Menurut Gustav Radbruch tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari

¹⁹ Risty Dwi R. dan Shella A., *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Vol.2 No.1 Maret 2022, h.4.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 160

²¹ Yulies Tiena Masriani, *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 2 Tahun 2022, h. 549.

kepastian hukum dan kemanfaatan. Sebagaimana kita ketahui, dalam kenyataannya sering kali terjadi benturan antar ketiganya.²² Dalam hal peraturan yang mengatur mengenai penyelesaian kredit bermasalah seharusnya bisa menggabungkan ketiga unsur hukum tadi dalam peraturan yang dibuat sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan, begitu juga dalam pelaksanaan dari peraturan tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara antara Irene dan Yemmy Yosanto melawan Kepala PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Branch Manager Watampone, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pare-Pare, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bone dan H. ILHAM SAENONG, S.E, M.Si sebagai Penggugat Intervensi dapat disimpulkan menjadi 3 pertimbangan pokok yaitu 1) prosedur pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213PMK.06/2020; 2) pelaksanaan lelang sudah berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; dan 3) Kantor Pertanahan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang berisi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketentuan Yang Maha Esa, Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan sebagai pejabat public yang memiliki kewenangan bidang administrasi pertanahan, dalam ketentuan ini tidak mengatur tentang bentuk dan letak dalam sertipikat pendaftaran hak tanggungan penempatan irah-irah dimaksud oleh karena itu dengan kewenangan atributif yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan mengatur tentang tata letak irah-irah tersebut dengan demikian bilamana Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertipikat pendaftaran hak tanggungan maka sertipikat

²² Enny Agustina, *Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Jurnal Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkalpinang Solusi , ISSN Print 0216-9835; ISSN Online 2597-680X Volume 19 Nomor 3, Bulan September 2021, h.349

mana haruslah dianggap sah sesuai dengan kewenangan yang melekat yang diberikan oleh Undang-Undang kepada institusi Kantor Pertanahan,

2. Dari pertimbangan hakim yang sudah disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa landasan yang digunakan hakim dalam memutus perkara tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi dalam penyelesaian kredit macet itu sendiri akan lebih baik lagi jika menggunakan alternatif 3R (rescheduling, reconditioning, restructuring) sebelum melaksanakan parate eksekusi hak tanggungan yang kemudian berujung di pengadilan atau melalui jalur yudisial.

Saran

1. Peraturan tentang parate eksekusi masih belum rinci sehingga dalam pelaksanaannya sering ditemukan ketidaksamaan persepsi antara pihak kreditur dan debitur yang menyebabkan banyak kasus pelaksanaan parate eksekusi dibawa ke pengadilan. Ke depannya peraturan mengenai parate eksekusi harus dirincikan serta dihindari dari ketumpang tindihan peraturan sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan adanya peraturan tersebut, baik dari pihak kreditur maupun debitur.
2. Aturan hukum yang ada tentang eksekusi sebagai perlindungan hukum bagi kreditur harus lebih ditegaskan lagi dalam pelaksanaannya. Dibutuhkan ketegasan terhadap aturan dan prinsip yang berlaku sehingga peraturan yang ada bukanlah hanya peraturan semata, juga untuk menghindari melambatnya roda ekonomi yang ada yang disebabkan oleh kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika

Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2002

Enny Agustina, *Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik*,

Jurnal Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkalpinang Solusi , ISSN Print 0216-9835; ISSN Online 2597-680X Volume 19 Nomor 3, Bulan September 2021

Harsono Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan

H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004

H. Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, jakarta, Raja Grafindo Persada

Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Gramedia, Jakarta, 2010

Malayu S. P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2008

Ratih, N. R., *Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*. SIGNIFIKAN, 2(4), 2021

Refialy, L., Sediyono, E., & Setiawan, A., *Pengamanan sertifikat tanah digital menggunakan digital signature SHA-512 dan RSA*. Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi, 1(3), 2015

Risty Dwi R. dan Shella A., *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Vol.2 No.1 Maret 2022

Sappe, S., Latturete, A. I., dan Uktolseja, N, *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa*, Batulis Civil Law Review, 2 (1), 2021

Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, 1978

ST. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999),

Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata TBK", (Tesis S2 Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2011

Yulies Tiena Masriani, *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 2 Tahun 2022

Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Ghilia Indonesia, Jakarta, 2006