

## **ANALISIS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG NOMOR 942/K/Pdt/2019 MENGENAI SENKETA EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN**

Ilham Aulia Ramadhan, Efi Yulistyowati, Agus Saiful Abib  
Fakultas Hukum Universitas Semarang  
Ilhamauliaramadhan99@gmail.com

### **ABSTRAK**

Artikel ilmiah ini bertujuan membahas sengketa eksekusi obyek hak tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 dan akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 tersebut. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus, dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data yang digunakan adalah data sekunder, yang diambil dengan cara studi pustaka dan studi dokumentasi yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 memperjelas kedudukan kreditur dan debitur yang mana terdapat sisa bersih hasil lelang sebagaimana penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intinya terdapat sisa hasil lelang menjadi hak pemberi hak tanggungan dalam hal ini debitur dan akibat hukum bagi kreditur dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi, kreditur tidak berhak meminta sisa hasil lelang dan debitur berhak sepenuhnya atas sisa bersih hasil lelang.

Kata Kunci: Sengketa; Eksekusi; Hak Tanggungan.

### **ABSTRACT**

*This scientific article aims to discuss disputes over the execution of objects of collateral rights in the Supreme Court Decision No. 942 / K / Pdt / 2019 and the legal consequences of the Supreme Court Decision No. 942 / K / Pdt / 2019. research is normative juridical with a case approach, with descriptive analytical specifications. The data used is secondary data, which is taken by way of library studies and documentation studies which are then analyzed qualitatively. The results of the study showed that the Supreme Court Decision No. 942 / K / Pdt / 2019 clarifies the position of creditors and debtors where there is a net remaining auction results as explained by Article 6 and Article 20 paragraph (1) of uuht which essentially there are residual auction results. being the right of the grantor of dependent rights in this case the debtor and the legal consequences for the creditor are punished to pay the cost of the case in the cassation agreement, the creditor is not entitled to request the rest of the auction proceeds and the debtor is fully entitled to the net remaining proceeds of the auction.*

*Keywords: Disputes; Executions; Dependent Rights.*

## A. Pendahuluan

Setiap pemberian fasilitas kredit bank selaku pemberi kredit berharap agar penerima kredit atau nasabah dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu sesuai kesepakatan antara pemberi dan penerima kredit. Kredit berasal dari bahasa latin “*Credere*” yang maknanya ialah kepercayaan jadi pemberi kredit atau kreditur bawasannya percaya kepada penerima kredit atau debitur akan memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan. Menurut *Suharno*, sudut pandang bank mengenai kepercayaan dapat diartikan bahwa dana yang diberikan kepada debitor akan dikembalikan sesuai dengan kesepakatan antara kreditor dan debitor yang dituangkan dalam perjanjian tertulis.<sup>1</sup>

Sumber utama pendapatan bank adalah melalui penyaluran kredit, namun disamping menjanjikan keuntungan yang besar kredit juga memiliki resiko yang cukup besar. Maka sebelum memberikan kredit antara kreditur dan debitur membuat perjanjian tertulis yang didalamnya berisi tentang hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu dan sanksi apabila di kemudian hari didapati debitor lalai atau adanya keadaan tertentu yang membuat debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kredit adalah penyediaan uang berdasarkan kesepakatan para pihak, yang mewajibkan debitor untuk memenuhi kewajibannya. Dalam kegiatan pinjam meminjam pada umumnya disertai dengan adanya jaminan, yaitu dimana debitur menyertakan sebuah jaminan yang nilainya sama dengan nominal hutang kepada kreditur jaminan utang biasanya dapat berupa barang atau benda. Hukum jaminan merupakan kodifikasi yang isinya mengatur tentang utang piutang yang tersebar dalam beberapa undang-undang antara lain termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No 4 Tahun 1996), dan Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU No 42 Tahun 1999).<sup>2</sup>

Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan salah satunya Hak Tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang fungsinya memberikan keamanan bagi debitur manakala dikemudian hari

---

<sup>1</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan* (Bandung: Mandar Maju, 2012), halaman 148.

<sup>2</sup> Ria Juliana Siregar, “Analisis Yuridis Atas Hasil Lelang Yang Tidak Mencukupi Nilai Kredit (Studi Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Iskandar Muda & Kantor Pelayanan Kekayaan Negar Dan Lelang)” (Tesis Fakultas Hukum, Universitas Sumatra Utara, 2018), halaman 4.

kreditur wanprestasi obyek jaminan tersebut dapat dijual guna pelunasan hutang debitur.<sup>3</sup> Wanprestasi ialah dimana debitur tidak memenuhi atau lalai dengan kewajibannya yang diperjanjikan. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droid de preference*), hal ini ditegaskan pada Pasal 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Jika debitur wanprestasi maka pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan melalui pelelangan umum dengan hak *preferen* diutamakan dari kreditor yang lain. Selain itu hak tanggungan juga memberikan keamanan bilamana obyek yang dijaminakan berpindah tangan, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (*droid de suite*). Yang terahir hak tanggungan mudah dan pasti eksekusinya. Hak tanggungan merupakan jaminan khusus yang sifatnya seperti putusan pengadilan yang sudah *inkracht* jadi jika debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan dapat menjualnya melalui pelelangan umum.

Eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa : “apabila debitur 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”, yang dapat diartikan kreditor selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak menjual obyek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>4</sup>

Proses lelang diawali dengan pengumuman lelang dengan harapan medapatkan peserta yang akan mengikuti lelang, penjualan melalui lelang terbuka untuk umum dilakukan dengan harga tertulis dan nilai yang ditawarkan semakin meningkat guna mendapatkan harga tertinggi. Setelah proses lelang selesai akan langsung dibagi hasil lelang yang dipergunakan untuk membayar bea lelang, pajak dan lain lain. Lelang merupakan proses paling efektif dan efisien namun tak lepas dari risiko dalam pelaksanaannya. Selanjutnya pemenang lelang mendapatkan risalah lelang yang dipergunakan untuk balik nama pemenang lelang dan dari risalah lelang dalam perkara

---

<sup>3</sup> M. Isnaeni, Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit

<sup>4</sup> H. Salim HS, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2017), halaman 6.

ini didapati sisa hasil eksekusi tersebut, karena saat pelaksanaan lelang obyek jaminan terjual lebih tinggi dari hutang debitur dan setelah melakukan penghitungan kreditur merasa masih ada kekurangan pembayaran kewajiban hutang berangkat dari itu timbul gugatan. Berdasarkan uraian diatas artikel ini akan mengkaji lebih dalam mengenai sengketa eksekusi obyek jaminan hak tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada pokok permasalahan yang diangkat, pada penelitian sebelumnya berjudul “Analisis Yuridis Atas Hasil Lelang Yang Tidak Mencukupi Nilai Kredit (Studi Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Iskandar Muda & Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang)” oleh Ria Juliana Siregar (2018) membahas mengenai legalitas pelaksanaan lelang pada PT. Bank BRI, Tbk cabang Iskandar Muda atas benda jaminan Debitur gagal bayar, proses pelelangan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, telah memberikan perlindungan kepada Debitur atau belum, serta penyelesaian setelah dilaksanakannya lelang terdapat sisa hasil lelang. Sementara pada penelitian ini fokus penelitiannya adalah mengkaji tentang Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 mengenai sengketa eksekusi obyek hak tanggungan dan akibat hukum dari putusan. Dengan berbedanya permasalahan yang di angkat tentu hasil dan pembahasannya pun akan berbeda.

Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini akan menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 mengenai sengketa eksekusi obyek hak tanggungan dan akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis/Tipe yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan kasus, karena artikel ini akan menganalisis Putusan Mahkamah Agung nomor 942/K/Pdt/2019 sesuai dengan penerapan kaidah-kaidah dan norma-norma hukum yang berlaku. Spesifikasi artikel ini adalah deskriptif analitis, yang nantinya akan memberi gambaran yang jelas, rinci dan sistematis, mengenai Putusan Mahkamah Agung nomor 942/K/Pdt/2019 mengenai sengketa eksekusi obyek hak tanggungan. Kemudian dianalisis dengan teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam artikel ini adalah data sekunder yang

terdiri dari bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku, literatur, makalah, jurnal, dan hasil-hasil penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam artikel ini adalah metode analisis kualitatif, yang dilakukan dengan cara menganalisis data yang diambil dari studi dokumentasi, berdasarkan teori atau pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga diperoleh hasil penelitian yang jelas, benar dan objektif.

### C. Pembahasan

#### 1. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Dalam praktiknya lelang eksekusi sangat berpotensi menimbulkan sengketa baik sebelum lelang maupun pascalelang. Sengketa secara umum timbul ketika terjadi ketika seseorang merasa haknya dilanggar. Sebagaimana yang diketahui Indonesia adalah negara hukum (*rechstaat*) setiap warga negara yang merasa haknya dilanggar mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>5</sup> Bahwa dalam perkara Nomor 942/K/Pdt/2019 para pihaknya adalah :

- a. PT Bank Artos indonesia berkedudukan di Jl. Oto Iskandardinata No. 18 Kota Bandung, dalam hal ini diwakili kuasanya Benny Wullur, S.H.,MH. Kes., Gigih Pemi Dwi Sapti, S.H., Andry Mandera, S.H., dan Andyanto K. Simarmata, S.H., sebagai pemohon kasasi
- b. Roby Wijaya yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 379 Rt.001/010 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Cibeunying Kota Bandung, dalam hal ini diwakili kuasanya Antoni Yudha Timor. S.H. dan Muchammad Choirihi. S.H. sebagai termohon kasasi.

Mulanya debitur mengajukan kredit sebesar Rp. 7.600.000.000,- (Tujuh Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan 2 buah sertifikat hak milik dan telah pula diikat dengan hak tanggungan namun dalam perjalannya debitur mengalami penurunan kemampuan kewajiban bayar sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya atau wanprestasi sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT) disebutkan bahwa : “Apabila

---

<sup>5</sup> Abdul Khalim, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”, Artikel, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses dari [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id)

debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” sehingga atas dasar itu kreditur mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Bandung Klas 1A dengan rincian hutang sebesar Rp. 7.502.077.575,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Dua Juta Tujuh Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Rupiah). Proses eksekusi berjalan dengan lancar dan obyek jaminan terjual diharga Rp 10.001.000.000,- (sepuluh milyar satu juta rupiah) dan setelah dikurangi bea lelang penjual dan PPh lain hasil bersih lelang Rp. 9.600.960.000,- (Sembilan milyar enam ratus juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dan dari hasil lelang tersebut kreditur telah mengambil hanya sesuai yang tercantum dalam permohonan eksekusi. Namun setelah dilakukan penghitungan ulang ternyata hutang debitur totalnya Rp. 9.582.381.709,36 (Sembilan Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Sembilan Koma Tiga Puluh Enam Rupiah) karena didapati masih ada kekurangan dan dari hasil penjualan lelang dan masih terdapat sisa kreditur akhirnya mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Bandung Klas 1A.

Dalam mengadili suatu perkara perdata, hal yang diutamakan ialah fakta atau peristiwa hukum karena peraturan perundang-undangan merupakan sebuah alat, sedangkan yang bersifat menentukan ialah fakta atau peristiwa itu sendiri. Guna menyelesaikan perkara maka hakim haruslah mengetahui secara obyektif mengenai duduk perkara sebagai dasar pengambilan putusan yang selanjutnya hakim mengkonstituir. Barulah setelah itu hakim akan mengetahui peristiwa sebenarnya pada saat memeriksa pada saat acara pembuktian.<sup>6</sup>

Setelah melalui persidangan yang memakan waktu kurang lebih 3 tahun dimulai dari tingkat pertama hingga kasasi majelis hakim akhirnya memutuskan bahwa karena obyek jaminan selesai dilelang pada Tanggal 9 Maret 2017 dan hasil penjualan telah diterima oleh kreditur sehingga dengan demikian tidak berhak lagi mengenai sisa penjualan obyek jaminan hak tanggungan dan harus diserahkan kepada debitur. Mengenai tindakan perhitungan kewajiban debitur yang masih ditagih kreditur tersebut dibuat setelah lelang obyek jaminan hak tanggungan selesai dilakukan, sehingga dikarenakan hak tanggungan bersifat *accecoir* yang artinya hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya berupa perjanjian kredit maka setelah obyek jaminan selesai dilelang dan

---

<sup>6</sup> Burharudin Hasan dan Harianto Sugiono, Hukum Acara dan Praktik Peradilan Perdata, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2015), halaman. 131.

kreditur telah pula menerima haknya maka secara otomatis hubungan hukum antara kreditur dan debitur juga telah berakir, sehingga gugatan untuk menuntut sisa hasil lelang hak tanggungan untuk diserahkan kepada kreditur tidak beralasan menurut hukum. Maka hal ini sejalan dengan amanat penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intinya sisa hasil penjualan menjadi hak pemberi hak tanggungan dalam hal ini debitur, maka dari itu kreditur tidak mempunyai hak lagi terhadap sisa hasil lelang tersebut. Eksekusi yang dilakukan kreditur dengan menjual melalui pelelangan umum sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT dalam hal ini sudah jelas dan terbukti bawasannya debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya atau wanprestasi dan seperti yang diuraikan di muka setelah obyek dilelang kreditur telah mengambil pelunasan piutang yang dijamin. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang maka sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan. Selanjutnya berkenaan dengan pelaksanaan lelang juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 sudah benar dan semakin memperjelas kedudukan kreditur dan debitur yang mana terdapat sisa hasil lelang sebagaimana penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intinya sisa hasil penjualan menjadi hak pemberi hak tanggungan dalam hal ini debitur.

## **2. Akibat Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Obyek Hak Tanggungan**

Berkaitan dengan ditolaknya permohonan kasasi yang diajukan oleh kreditur. Majelis hakim berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, dikarenakan pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan memeriksa *judex juris* yaitu berkaitan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, serta adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Maka dari itu permohonan kasasi ditolak dengan adanya putusan kasasi yang sudah berkekuatan hukum tetap/*inkracht* tersebut menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak.

Adapun akibat hukum bagi pihak kreditur pada pokoknya menuntut supaya sisa hasil bersih lelang Hak Tanggungan sejumlah Rp.2.098.882.425,00 (Dua Miliar Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Dua Puluh Lima Rupiah) segera diserahkan ke kreditur ditolak karena perhitungan kewajiban debitur tersebut tanggal 17 April 2017 setelah lelang objek jaminan Hak Tanggungan

selesai dilaksanakan pada tanggal 9 Maret 2018, dimana terhitung sejak objek jaminan Hak Tanggungan tersebut selesai dilaksanakan pada tanggal 9 Maret 2018 hubungan hukum berupa perjanjian kredit telah berakhir selanjutnya kreditur sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Bagi pihak debitur berhak sepenuhnya atas sisa hasil lelang, dengan demikian putusan tersebut sejalan dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, penjelasan Pasal 20 yang dalam kalimat terakhir tersebut memuat ketentuan sebagai berikut: “Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Selanjutnya saudara debitur tinggal menyerahkan putusan kasasi dan putusan banding ke Pengadilan Negeri Bandung Klas 1A Khusus guna mengambil uang sisa hasil lelang tersebut.

#### **D. Simpulan**

1. Putusan Makamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 mengenai sengketa eksekusi hak tanggungan sudah benar karena obyek jaminan telah selesai dilelang dan hasil penjualan telah diterima kreditur sehingga kreditur tidak berhak lagi atas sisa penjualan lelang dengan demikian putusan tersebut telah sesuai dan sejalan dengan penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intinya bahwa sisa bersih hasil penjualan lelang menjadi hak pemberi hak tanggungan dalam perkara ini ialah debitur.
2. Adapun akibat hukumnya kreditur tidak berhak meminta atau menagih sisa hasil lelang dan kreditur dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), maka sisa hasil lelang yang masih disimpan oleh Pengadilan Negeri Bandung Klas 1A harus diserahkan kepada debitur karena debitur sepenuhnya berhak atas sisa hasil lelang obyek jaminan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku-buku :**

HS, H. Salim. *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2017.

Hasan, Burharudin dan Harianto Sugiono. *Hukum Acara dan Praktik Peradilan Perdata*. Bogor

: Ghalia Indonesia, 2015.

M. Isnaeni. *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*. Surabaya : Amerta, 1999.

Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Mandar Maju, 2011.

**Jurnal :**

Khalim, Abdul. “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”.  
Artikel, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses dari  
[www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id).

**Karya Ilmiah :**

Siregar, Ria Julia. “Analisis Yuridis Atas Hasil Lelang Yang Tidak Mencukupi Nilai Kredit Studi Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Iskandar Muda & Kantor Pelayanan Kekayaan Negar Dan Lelang”. Tesis Fakultas Hukum, Universitas Sumatra Utara, 2018.