

PERLINDUNGAN HAK DEBITUR ATAS PEMBELIAN KEMBALI OBJEK HAK TANGGUNGAN PASCA PUTUSAN *INKRACHT*

Masud Masud

leomasud06@gmail.com

Program Magister Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara teoritis mengenai status hukum objek Hak Tanggungan yang dibeli kembali oleh debitur pasca putusan *inkracht* dan menganalisis secara yuridis mengenai bentuk perlindungan objek hak tanggungan yang dibeli kembali oleh debitur pasca putusan *inkracht*. Penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radburg, Teori Perlindungan hukum oleh Fitzgerald, Teori Perjanjian/Kontrak oleh Van Dunne.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan doktrinal yang bersifat preskriptif dengan menggunakan pendekatan Statute approach, dan Conceptual approach berdasarkan Yurisprudensi Bidang Perdata Agama Nomor 3/Yur/Ag/2018 mengenai Kaidah hukum pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan syariah, serta Case approach.

Penelitian sebelumnya oleh Zarfitson, 2018, Universitas Brawijaya, Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung. Pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dalam penyelesaian dari pembiayaan bermasalah, bank melakukan Parate eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL; Zulvical Mokoginta, 2018. Universitas Brawijaya, Keabsahan Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Kreditur Berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Debitur yang Dibuat pada saat Pengikatan Kredit. Penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan menggunakan surat kuasa menjual yang tidak memenuhi mekanisme Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan obyek hak tanggungan yang cacat hukum.

Temuan penelitian ini bahwa Status hukum eksekusi objek hak tanggungan yang dibeli kembali oleh debitur pasca putusan *inkracht* adalah final dan mengikat, begitu pula status kepemilikan sah menurut hukum karena debitur ikut serta dan membeli kembali objek agunan melalui lelang umum resmi. **Perlindungan hukum** apabila objek jaminan hak tanggungan dieksekusi atau dilelang tanpa prosedur yang sah, atau terdapat putusan *inkracht* yang membatalkan pengikatan/jaminan tersebut. Namun, apabila objek telah dilelang atau dialihkan ke pihak ketiga beritikad baik, maka perlindungan debitur terhadap objek tersebut menjadi terbatas dan lebih condong ke hak ganti rugi terhadap pihak sebelumnya. Dua kerangka perlindungan penting: (i) prosedur eksekusi/lelang harus sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan dan hukum acara; (ii) perlindungan pihak beritikad baik (termasuk pembeli lelang atau pemegang hak tanggungan) melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.

Kata Kunci: perlindungan hak, debitur, pembelian kembali, objek hak tanggungan, pasca putusan *inkracht*

Protection of Debtor's Rights Regarding Repurchase of Collateral Objects After a Final and Binding Decision

Abstract

This research aims to theoretically analyze the legal status of the collateral object repurchased by the debtor after the decision becomes final and to legally analyze the form of protection for the collateral object repurchased by the debtor after the decision becomes final. This research utilizes Gustav Radburg's Theory of Legal Certainty, Fitzgerald's Theory of Legal Protection, and Van Dunne's Theory of Contracts.

The research method used is normative and doctrinal legal research, which is prescriptive in nature, employing the Statute approach and the Conceptual approach based on Civil Religious Jurisprudence No. 3/Yur/Ag/2018 regarding the legal rules for executing sharia mortgages, as well as the Case approach.

Previous research by Zarfitson, 2018, Brawijaya University, Execution of Collateral Objects for Mortgage Guaranties as Credit Security in BPR Sijunjung Regency. In the execution of the collateral object in resolving problematic financing, the bank conducts a Parate execution of the collateral object (Mortgage) by submitting a written application for Mortgage execution to the Head of the State and Auction Property Service Office (KPKNL), either using the services of a private auction house or directly to the KPKNL; Zulvical Mokoginta, 2018. Brawijaya University, Validity of the Sale of Mortgage Guaranty Objects by the Creditor Based on a Power of Attorney to Sell from the Debtor Made at the Time of Credit Binding. The sale of mortgage guaranty objects carried out by the creditor using a power of attorney to sell that does not meet the mechanism of Article 20 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgages is a legally defective sale of mortgage objects.

The findings of this research are that the legal status of the execution of the collateral object repurchased by the debtor after the decision becomes final and binding, as is the legal status of ownership because the debtor participated in and repurchased the collateral object thru an official public auction. Legal protection if the collateral object is executed or auctioned without proper procedures, or if there is a final and binding decision that invalidates the attachment/collateral. However, if the object has been auctioned or transferred to a good-faith third party, the debtor's protection of the object becomes limited and more inclined toward the right to compensation from the previous party. Two important protection frameworks: (i) execution/auction procedures must comply with the Mortgage Law and procedural law; (ii) protection of good faith parties (including auction buyers or mortgage holders) thru Supreme Court Circular Number 7 of 2012.

Keywords: protection of rights, debtor, repurchase, object of mortgage, post-final judgment

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lembaga pembiayaan memiliki produk keuangan yang bertujuan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang dikenal dengan fasilitas pemberian kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menjelaskan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan 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. Dalam pemberian fasilitas kredit, penting untuk berlandaskan pada perjanjian kredit, yang nantinya diikuti oleh perjanjian jaminan di dalamnya. Kedudukan jaminan dalam perjanjian ialah bersifat *accessoir* (tambahan) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Dengan adanya jaminan akan memberikan perlindungan serta kepastian untuk pelunasan hutang debitur dan meminimalisir risiko kerugian. (Johannes Ibrahim Kosasih : 2021)

Untuk mengurangi risiko kerugian, dalam prosesnya lembaga keuangan memilih barang tersebut untuk dibebankan dengan jaminan fidusia. Jaminan fidusia dikenal dengan proses yang mudah dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur selaku pemberi fidusia melakukan wanprestasi. Kreditur sebagai penerima fidusia diberikan kewenangan dan perlindungan dengan adanya parate eksekusi. Kreditur dan debitur adalah para pihak yang telah membuat kesepakatan dan mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian yang didasari dengan itikad baik dan suka sama suka antara kedua belah pihak. Perjanjian yang dibuat merupakan hukum bagi para pihak yang wajib dipatuhi dan ditaati. (KUHPerdara : 1320)

Utang piutang berisiko menimbulkan permasalahan dalam hal pemenuhan prestasi, yang dikenal dengan istilah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak dapat melakukan pembayaran, yang kemudian kreditur melakukan penjualan hak tanggungan (HT) melalui balai lelang negara (KPKNL). Kreditur untuk melakukan penjualan aset berupa hak tanggungan tidak semerta-merta langsung menjual melainkan harus melaksakan sesuai dengan standar operasional pelaksanaan (SOP) dan harus memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk lelang dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang syarat lelang.

Aturan petunjuk dan syarat lelang harus dijalankan, kalau prosedur lelang tidak dijalankan oleh kreditur, maka proses pelelangan / penjual objek yang dijadikan hak tanggungan tidak sah dengan kata lain cacat formil dan kemungkinan besar debitur melakukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP. Salah satu diantara persyaratan tersebut dalam melaksanakan penjualan melalui balai lelang yaitu pengosongan hak tanggungan atau hak tanggungan dalam keadaan kosong.

Apabila terjadi sengketa atas hak tanggungan maka akan dilakukan upaya hukum litigasi dan syarat utama sebelum masuk pada perkara pokoknya diwajibkan para pihak untuk melakukan mediasi, dan dalam proses mediasi bisa saja terjadi negosiasi dan pembelian kembali terhadap hak tanggungan walaupun gugatan masih tetap berjalan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis.

1.2 Pembatasan Masalah

1. Bagaimanakah status hukum objek Hak Tanggungan yang dibeli kembali oleh debitur pasca putusan *inkracht*?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi debitur atas objek Hak Tanggungan yang dibeli kembali pasca putusan *inkracht*?

1.3 Kajian Teori

Kerangka teori merupakan fondasi teoretik yang menopang keseluruhan rancangan penelitian. Dalam penelitian sosial (law, humanitas). Teori berfungsi sebagai alat analisis untuk memahami, menjelaskan, dan memprediksi gejala sosial/fenomena yang diteliti. Pemilihan teori didasarkan pada relevansi dengan issues dan konteks sosial yang diangkat. Teori membimbing peneliti melalui proses penelitian dengan menyediakan analisis dimensi / paradigma / interpretasi dalam penelitian kualitatif untuk melihat fenomena yang sedang diteliti karena peneliti kualitatif dan peserta berinteraksi dalam proses sosial, peneliti mempengaruhi proses penelitian. Untuk memungkinkan deskripsi, preskripsi, eksplorasi, atau penjelasan yang mendalam dan menyeluruh tentang fenomena yang sedang diteliti, secara umum, pertanyaan penelitian perlu bersifat luas dan terbuka terhadap temuan yang tidak terduga. Dalam penelitian yang lebih mendalam, misalnya, saat membangun teori dalam desain *grounded theory*, pertanyaan penelitian mungkin lebih terfokus. (Marifah, Monika Pretty Aprilia, Neni Susilawati, dkk., 2025).

1. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo, (2000 : Ilmu Hukum) menyatakan, bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum, sedangkan C.S.T. Kansil berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran, fisik dari gangguan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

2. Teori Kepastian Hukum

Secara umum kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Menurut Gustav Radbruch (Gustav Radbruch : 1946) setidaknya didalam hukum itu terdapat nilai kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ada 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pandangan tersebut, maka menurut Gustav Radbruch,

hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selal ditaati meskipun hukum positif tersebut kurang adil.

3. Teori Perjanjian/kontrak

Perjanjian adalah sumber dari perikatan. Lahirnya suatu perikatan dapat dibagi 2 yaitu perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Perikatan yang bersumber dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut. Perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang maksudnya ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku oleh seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang tadi mungkin perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan undang-undang) atau mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan undang-undang (melawan hukum). (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya : 2003)

Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah : “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut Van Dunne yaitu :

1. Tahap *Pracontractual* yaitu adanya penerimaan dan penawaran.
 2. Tahap *contractual* yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antar para pihak.
 3. Tahap *postcontractual* yaitu pelaksanaan perjanjian.
- a. Teori Private Eksekusi

R. Subekti menyatakan eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya, dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.

Eksekusi adalah hal menjalankan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan yang dieksekusi adalah putusan Pengadilan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang, atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari Pengadilan untuk melaksanakannya. Menurut M. Yahya Harahap Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi) atau pihak Tergugat tidak mau menjalankan secara sukarela. Sedangkan menurut R. Subekti Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya, dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.

Putusan Pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Ada pun yang memberikan kekuatan eksekutorial pada putusan Pengadilan terletak pada kepada putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Di samping itu putusan Pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial adalah putusan yang bersifat atau yang mengandung amar “condemnatoir”, sedangkan putusan Pengadilan yang bersifat deklaratoir dan konstitutif tidak dilaksanakan eksekusi karena tidak memerlukan eksekusi dalam menjalankannya.

Menurut Sudikno Mertokusumo (1988 : 201) eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi daripada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam

putusan Pengadilan tersebut. Pihak yang menang dapat memohon eksekusi pada Pengadilan yang memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan tersebut secara paksa (*execution force*). (Makalah RAKERNAS Mahkamah Agung RI : 2011)

II. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Objek Hak Tanggungan yang Dibeli Kembali oleh Debitur Pasca Putusan *Inkracht*

Lelang dapat diartikan sebagai perjanjian jual beli barang jaminan karena lelang sebagai suatu sarana yang dapat dipakai untuk pertemuan antara penjual dengan pembeli dengan tujuan untuk bisa ditentukan harga sewajarnya terhadap jaminan. Di Indonesia dalam Vendu Reglement diatur pengaturan mengenai hal itu atau dengan Undang-Undang Lelang yang disebut juga mengatur mengenai pokok-pokok penjualan dimuka umum atau lelang. (Rahmadi Usman : 2016)

Menurut Rahmat Soemitro lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Sedangkan menurut OCBC NISP Lelang adalah suatu kegiatan menjual barang-barang kepada penawar dengan harga tertinggi

Vendu Reglement dalam Pasal 1 memberikan definisi atas lelang sebagai penjualan umum yaitu “penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Vendu Reglement atau Undang-Undang Lelang memiliki peraturan dibawahnya sebagai peraturan pelaksana terhadap ketentuan lelang. Peraturan pelaksana tersebut dituangkan Peraturan Menteri Keuangan terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikutnya sebagai PMK No.27/PMK.06/2016. Agar mencegah terjadinya risiko kredit yang gagal atau macet, maka bank selaku kreditur mewajibkan syarat jaminan harus ada dalam pengajuan kredit terutama kredit dengan pengajuan bernilai besar. Salah satu dari persyaratan pengajuan kredit adalah dengan pemberian hak tanggungan terkait sertifikat tanah yang diberikan sebagai jaminan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit.

Sesuai ketentuan dari Pasal 6 : “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang angka 28 Pasal 1 dalam PMK No. 27/PMK06/2016 yaitu “harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”. Pejabat lelang membuka harga sesuai dengan nilai limit dari barang yang dijual, kemudian peserta lelang melakukan penawaran yang nilainya terus naik hingga ditemukan penawar dengan nilai tertinggi. Setelah ditemukan peserta yang melakukan penawaran lelang tertinggi dan yang lain tidak ada yang melakukan penawaran lebih tinggi lagi, sehingga oleh pejabat dalam lelang terhadap peserta yang menawar dengan harga tertinggi disahkan sebagai pembeli lelang. Pemenang lelang akan menyetor uang jaminan sebagai pemenang lelang ke dalam rekening KPKNL atau Balai Lelang lewat bank yang telah ditunjuk didalam pengumuman lelang dengan besaran antara 20% hingga 50% dari harga limit lelang.

Pembelian kembali terhadap objek lelang yang telah berkekuatan hukum tetap (*incrahct*) boleh bagi debitur dan itu dibenarkan, akan tetapi hak tanggungan yang ada pada kreditur terkesan lambat dalam hal penyerahan dokumen agunan dengan alasan menunggu dari pimpinan sehingga debitur

merasa dirugikan dan menimbulkan prasangka yang kurang baik terhadap kreditur, padahal objek agunan telah disepakati harga dan telah dibayar secara lunas pembayaran atas pembelian objek agunan, namun pihak kreditur terkesan lamban dalam menyerahkan dokumen objek agunan yang telah dibeli kembali oleh debitur.

Terhadap objek yang dijadikan sebagai hak tanggungan debitur masih memiliki hak terhadap objek tersebut, diantaranya :

1. Menerima hasil kelebihan dari objek yang dijual/dilelang
2. Diperkenankan debitur untuk menjual objeknya dan bisa juga jual bersama antara debitur dengan kreditur.
3. Di perkenankan debitur untuk membeli kembali terhadap objek yang di lelang.

Dengan demikian tidak ada yang dirugikan dan terpenuhi semua unsur dalam membeli kembali hak debitur dan hal ini diperbolehkan dan tidak dilarang dan merupakan solusi terbaik bagi debitur dan kreditur, sehingga debitur tidak perlu lagi melakukan upaya-upaya hukum lainnya. Selama debitur tidak wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban), debitur berhak untuk tetap menguasai dan menggunakan objek Hak Tanggungan. Ini berarti debitur dapat memanfaatkan tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan.

B. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Objek Hak Tanggungan yang Dibeli Kembali Pasca Putusan *Inkracht*

a. Dasar hukum

UU HT mengatur bahwa objek tanah beserta benda-bergerak yang terkait bisa dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang. Pasal 14 ayat (3) UU HT menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Jika debitur cidera janji (*wanprestasi*), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutangnya. (Pasal 6 dan Pasal 20 UU HT)

b. Masalah: objek hak tanggungan dibeli kembali pasca putusan *inkracht*

Permasalahan yang muncul bila:

Debitur atau pihak lain melakukan upaya mengambil kembali atau membeli kembali objek yang telah dieksekusi atau dilelang berdasarkan hak tanggungan setelah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menegaskan kewenangan kreditur/pemegang hak tanggungan atau pembeli lelang.

Putusan *inkracht* kemudian menegaskan bahwa pengikatan hak tanggungan atau pelaksanaan eksekusi cacat atau pemberi hak tanggungan tidak berwenang, sehingga objek jaminan “terbuka” kembali untuk pihak debitur atau pihak lain. Akibatnya kreditur/pemegang hak tanggungan atau pembeli lelang yang beritikad baik mungkin merasa posisi mereka terganggu; debitur ingin melindungi haknya — bagaimana hak dan perlindungan debitur dalam konteks ini?

c. Bentuk perlindungan bagi debitur

SEMA Nomor 7 Tahun 2012 (Rumusan Kamar Perdata) menyatakan:

telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada bulan Mei 2012, Agustus 2012 dan Januari 2013 agar Penggugat membayar hutang/angsurannya namun tidak diindahkan oleh Penggugat, dengan demikian perbuatan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi; Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) berwenang/berhak mengajukan permohonan pelelangan atas obyek yang dijadikan jaminan dalam Aqad Pembiayaan Murabahah tersebut kepada Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon); Bahwa Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) telah mengajukan permohonan pelelangan terhadap obyek jaminan sesuai dengan prosedur yang berlaku, demikian pula Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon) selaku instansi yang berwenang melakukan lelang telah melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Tergugat III selaku pemenang lelang terbukti sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena pembelian obyek lelang tersebut dilakukan dalam pelelangan yang terbuka untuk umum.

Sikap tersebut selanjutnya diikuti melalui Putusan Nomor 179 K/Ag/2017. Putusan tersebut memutuskan tentang kondisi *force majeure* yang digunakan debitur sebagai alasan untuk dapat dibebaskan kewajiban pembayaran utang dan sikap kreditur yang melelang jaminan utang dalam perjanjian murabahah. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyebutkan :

Bahwa dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat agar dibebaskan dari kewajiban pembayaran utang karena terjadi *force majeure* dimana usaha Pemohon Kasasi mengalami penurunan disebabkan adanya kebijakan tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) yang mengakibatkan pelanggan Pemohon Kasasi/Penggugat beralih menggunakan BPJS, sehingga usaha Pemohon Kasasi/Penggugat mengalami penurunan, tidak dapat dibenarkan karena kebijakan pemerintah tersebut tidak secara langsung menyebabkan terjadinya penurunan terhadap usaha Pemohon Kasasi/Penggugat, lagipula Pemohon Kasasi/Penggugat tidak membuktikan bahwa kebijakan pemerintah tentang BPJS tersebut telah secara langsung menyebabkan bankrutnya usaha Pemohon Kasasi/Penggugat, oleh karena itu dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat tentang *force majeure* harus ditolak;

Bahwa sebaliknya Termohon Kasasi/Tergugat telah berhasil membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah wanprestasi atas akad murabahah yang telah disetujuinya (Pasal 14 akad Murabahah nomor 103 tanggal 27 November 2013), dimana sejak bulan Agustus 2014 Pemohon Kasasi/Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan akad, bahkan telah mengabaikan tiga kali peringatan yang diberikan oleh Termohon Kasasi/Tergugat, sehingga tindakan Termohon Kasasi/Tergugat yang melelang obyek agunan utang dalam akad tersebut tidak termasuk unsur melawan hukum.

Pada tahun yang sama, sikap tersebut semakin ditegaskan dengan melalui Putusan Nomor 192K/Ag/2017.

Dalam salah satu pertimbangannya disebutkan: Bahwa meskipun akad belum jatuh tempo akan tetapi telah terbukti Tergugat I tidak melakukan pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan maka Tergugat I telah wanprestasi dan masalah wanprestasi tidak harus menunggu akad selesai, sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 rumusan hukum Kamar Agama angka 3: Hak tanggungan dan jaminan hutang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat tidak prematur.

Rumusan Kamar : Nomor AGAMA/3/SEMA 5 2021

Apabila ada perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Akad Syariah, maka Ketua Pengadilan dapat menunda pelaksanaan eksekusi sampai perlawanan tersebut diputus oleh Pengadilan Agama

III. KESIMPULAN

1. Status hukum eksekusi objek hak tanggungan yang dibeli kembali oleh debitur pasca putusan inkraht adalah final dan mengikat, begitu pula status kepemilikan sah menurut hukum karena debitur ikut serta dan membeli kembali objek agunan melalui lelang umum resmi. Debitur membutuhkan kepastian bahwa objek jaminan tidak bisa diambil secara sewenang-wenang tanpa prosedur hukum. Ketentuan bahwa sertifikat hak tanggungan setara dengan putusan pengadilan inkraht memberikan kepastian; debitur dapat menggunakan putusan tersebut sebagai dasar mempertahankan haknya jika ada pelaksanaan yang cacat.
2. Bentuk perlindungan hukum bagi debitur atas objek hak tanggungan (HT) yang dibeli kembali pasca putusan *inkracht* yaitu :
 - a) Perlindungan hukum preventif sebagai jaminan agar debitur tidak lagi kehilangan haknya setelah membeli kembali objek jaminan sebagaimana ketentuan Pasal 22 UUHT dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan mengenai kepastian hapusnya hak tanggungan diatur pada Pasal 18 UUHT.
 - b) Perlindungan hukum represif diberikan jika kemudian debitur terjadi sengketa pasca pembelian kembali sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai gugatan perdata, Pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 mengenai perlindungan azas kepastian hukum, perlindungan dari eksekusi ulang dan sebagai upaya administratif sesuai Pasal 22 UUHT.

Debitur yang “membeli kembali” objek jaminan setelah eksekusi maupun setelah objek dilelang harus memperhatikan status hak tanggungan, status pembelian (lelang atau bukan lelang), dan apakah ia beritikad baik atau tidak — karena posisi “pembeli dalam lelang/perolehan aset” juga dilindungi oleh hukum (SEMA).

Debitur harus berhati-hati bahwa pembelian kembali tidak berarti otomatis bebas dari hak kreditur/pemegang hak tanggungan jika utang belum dilunasi atau jika jaminan belum dilepas dengan sah.

REFERENSI

Buku/ Literatur

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung.

Eko Supriyanto, 2016, *Kedudukan Naskah Akademik Dalam Penafsiran Ketentuan-ketentuan Dalam Undang-undang*, dalam Journal Akademik, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Yuridika Volume 31 No.3.

Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta, Konstitusi Pers.

H.R Otje Salman, S. 2010. *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*. Bandung, PT. Refika Aditama.

Maria Farida Indrati Soeprapto, 1998. *Ilmu Perundang-undangan: Dasar-dasar dan Pembentukannya*, Yogyakarta, Kanisius.

Mathias Klatt, 2008. *Making the Law Explicit: the Normativity of Legal Argumentation Oxford and Portland Oregon; Hart Publishing.*

M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rejeki Agung

Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekano, 1993. *Ikhtisar Antinomi: Aliran Filsafat Sebagai Landasan Filsafat Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali

Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.

Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk. Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan.
Surabaya. Penerbit : Airlangga University Press.

Susanti Adi Nugroho, 2009. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta. Penerbit : Telaga Ilmu Indonesia.

Jurnal.Internet/ Website

Rika Lestari. *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.3 No. 2.

Riski Abdriana Yuriani. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan PMK/10/2010

SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991

Website

Sanusi, 2012, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*,
www.pengantarhukum.com/2023/05/pengertian-senketa-perdata.html