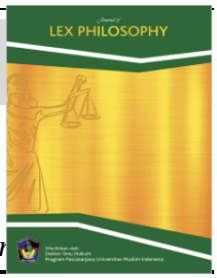
Journal of Philosophy (JLP)
Volume 4, Nomor 2, Desember 2023
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licen



Perlindungan Hukum Pemegang Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitur Wanprestasi

Zulfadli Ilham[1] & Anggreany Arief[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: anggreany.arief@umi.ac.id

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis Putusan Peninjauan Kembali sebagai dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi. Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk selanjutnya disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan Peninjauan Kembali dapat menjadi dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi. Putusan Peninjauan Kembali menjadi Bentuk Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan ketika Debitor Wanprestasi.

Kata Kunci: *Pemegang Jaminan; Debitur; Wanprestasi*

ABSTRACT
The research objective is to analyz the Judicial Review Decisions as a basis for the execution of Building Use Rights guarantees on Management Rights land when the debtor is in default. This research is normative research. Using primary and secondary legal materials obtained through literature study, then analyzed qualitatively and then presented descriptively. The results of this research show that The Judicial Review Decision can be the basis for executing the guarantee of Building Use Rights on Management Rights Land when the Debtor is in Default. The Judicial Review Decision is a Form of Legal Protection for Creditors against the Execution of Building Use Rights Guarantees on Management Rights Land when the Debtor Defaults.

Keywords: *Security Holder; Debtor; DefaultW*

PENDAHULUAN

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 18Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan (Devita, 2021). Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan atas tanah negara telah ditentukan pada Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah (Djanggih & Salle, 2017), yaitu:

1. Instansi Pemerintah Pusat;
2. Pemerintah Daerah;
3. Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
4. Badan hukum milik negara/ badan hukum milik daerah;
5. Badan Bank Tanah; atau
6. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat

Pasal 7 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain (Sharfinda, Antikowati & Prakoso, 2023). Berkaitan dengan kewenangan tersebut maka pemegang Hak Pengelolaan dapat bekerja sama dengan pihak lain agar pihak tersebut dapat mengelola tanah Hak Pengelolaan tersebut (Fransiska, 2022). Boedi Harsono menyatakan bahwa pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang menjadi haknya bagi keperluan usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya. Di atas suatu tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan (Santoso, 2012).

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) memberikan definisi bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Pasal 44 poin c PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebankan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan ini maka pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan hak atau kewenangan untuk menjaminkan Hak Guna Bangunan tersebut apabila memang diperlukan.

Apabila objek yang ingin dijaminkan berupa hak-hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan maka pengikatan jaminannya ialah dengan Hak Tanggungan, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut

APHT) dan APHT tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan (Yulianingsih & Noviana, 2012). Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) memberikan defenisi Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Jayanti & Darmawan, 2018).

Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa Apabila debitor cidera.janji, pemegangHak Tanggungandpertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Sitompul, *et, al,* 2022). Pada kenyataannya, ada ketidakpastian perlindungan hukum kepada kreditor pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yaitu terbukti dengan sulitnya kreditor untuk melakukan eksekusi objek jaminan pada saat debitor melakukan wanprestasi, Hal inilah yang terjadi pada kasus yang melibatkan PT Perwita Karya, Pemerintah Yogyakarta dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta (untuk selanjutnya disebut PT BNI).

Pemerintah Yogyakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan melakukan kerja sama dengan PT Perwita Karya pada tahun 2002, perjanjian kerja sama ini dibuat dengan sistem *Build Operate Transfer* (BOT). Maria S.W. Sumardjono memberikan pengertian BOT sebagai perjanjian dua pihak, di mana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak kedua, dan pihak kedua berhak mengoperasikannya atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pihak pertama dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.

Perjanjian kerja sama yang dibuat dengan sistem *Build Operate Transfer* (untuk selanjutnya disebut Perjanjian BOT) antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta dituangkan dalam akta Notaril dihadapan Notaris Tri Agus Heryono pada tahun 2002. Perjanjian kerja sama (BOT) ini dilaksanakan dengan tujuan untuk pembangunan dan pengelolaan terminal penumpang tipe a di Giwangan Kota Yogyakarta. Untuk memeroleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, maka PT Perwita Karya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta, dalam hal ini PT Perwita Karya telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Yogyakarta selaku pemegang Hak Pengelolaan. Adapun maksud Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut agar PT Perwita Karya dapat menjaminkan tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut untuk keperluan fasilitas kreditnya di Bank. Berdasarkan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh PT Perwita Karya tersebut maka terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 188 atas nama PT Perwita Karya.

PT Perwita Karya lalu mengambil kredit di PT BNI pada tahun yang tahun 2002, perjanjian pemberian fasilitas kredit antara PT Perwita Karya dengan PT BNI dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dengan pinjaman sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), untuk menjamin pengembalian kredit tersebut, debitor dalam hal ini PT Perwita Karya menyerahkan jaminan berupa objek tanah dan bangunan dengan Sertipikat HGB Nomor 188 seluas 58.850 M², yang terletak di Desa Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/2002 tanggal 25 Oktober 2002 dihadapan PPAT Bimo Seno Sanjaya dan kemudian terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00882/2002.

Pada tanggal 03 Juli 2003, PT Perwita Karya selaku debitur mengajukan penambahan pinjaman/fasilitas kredit yang kemudian disetujui oleh PT BNI yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003, dengan penambahan pinjaman sejumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), sehingga total pinjaman/kredit PT Perwita Karya adalah sebesar Rp.60.000.000.000.,00- (enam puluh miliar rupiah). Kemudian dengan alasan membutuhkan waktu dan biaya untuk mengelola dan membangun berbagai fasilitas pendukung terminal, maka PT Perwita Karya memohon kepada PT BNI agar memberikan perpanjangan jangka waktu atas Perjanjian Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 serta Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003, yang disetujui dan dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 yang merupakan perpanjangan jangka waktu kredit sekaligus penggabungan maksimum kredit dengan total pinajaman sebesar Rp.60.000.000.000 (enam puluh miliar rupiah).

Beberapa tahun kemudian tepatnya pada tahun 2009 Perjanjian BOT antara Pemerintah Yogyakarta dan PT Perwita Karya dibatalkan oleh Pemerintah Yogyakarta, karena dianggap PT Perwita Karya tidak dapat menyelesaikan pembangunan, sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 18 ayat (5) Perjanjian BOT antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta yang mengatur bahwa apabila PT Perwita Karya tidak dapat melanjutkan pembangunan berupa pusat perbelanjaan dalam Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan Yogyakarta maka Pemerintah Yogyakarta selaku pemegang Hak Pengelolaan dapat memutuskan perjanjian tersebut.

Pasca pembatalan kerja sama antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta, kedua belah pihak sepakat untuk menunjuk PT Satyatama Graha Tara sebagai Tim Independent (Appraisal) untuk menilai berdasarkan nilai pasar atau ekonomis dari bangunan dan sarana penunjang lainnya yang telah dikerjakan oleh PT Perwita Karya sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku dengan melaksanakan Uji Tuntas (*due diligence*) yang meliputi aspek investasi, operasional, manajemen, hukum, posisi hutang piutang, sewa menyewa, posisi keuangan dan pendapatan biaya operasional.

PT Satyatama Graha Tara dalam melakukan penilaian dengan *due diligence* telah menyampaikan hasil penilaiannya pada tanggal 4 Agustus 2009 dengan laporan bahwa nilai aset milik PT Perwita Karya adalah sebesar Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Hasil penilaian ini kemudian ditentang oleh PT Perwita Karya dikarenakan

masih ada beberapa aset yang telah dinilai oleh PT Satyatama Graha Tara namun tidak dimasukkan di dalam laporan penilaian yaitu berupa:

1. Pematangan Tanah : Rp2.484.000.000,00
2. Satuan Sambungan Telepon : Rp319.400.000,00
3. Piutang PT Perwita Karya : Rp6.373.300.176,00

Sehingga, total aset yang harusnya didapatkan oleh PT Perwita Karya adalah sejumlah Rp50.713.874.176,00 (lima puluh miliar tujuh ratus tiga belas juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu seratus tujuh puluh enam rupiah). Karena PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta tidak menemukan kesepakatan mengenai hasil penilaian asset tersebut, maka PT Perwita Karya mengajukan gugatan kepada Pemerintah Yogyakarta ke Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tahun 2010.

PT Perwita Karya dalam gugatan pokok menggugat Pemerintah Yogyakarta terkait penilaian aset miliknya. Di dalam gugatan pokok yang diajukan oleh PT Perwita Karya, PT BNI juga mengajukan gugatan sebagai penggugat intervensi. PT BNI selaku penggugat intervensi menguggat PT Perwita Karya selaku tergugat intervensi 1 sebab PT Perwita Karya yang merupakan debitor dari PT BNI telah melakukan wanprestasi/gagal bayar, sedangkan objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat dieksekusi oleh PT BNI untuk mendapatkan pembayaran atas utang PT Perwita Karya dikarenakan telah diputuskannya Perjanjian BOT antara Pemerintah Yogyakarta selaku Pemegang Hak Pengelolaan dan PT Perwita Karya selaku Pemegang Hak Guna Bangunan. Selain itu, di dalam gugatan intervensi Pemerintah Yogyakarta juga menjadi pihak tergugat yaitu tergugat intervensi 2 sebab telah mengambil alih objek yang telah dijadikan jaminan oleh PT Perwita Karya saat mengambil fasilitas kredit diPT BNI .

Di dalam gugatannya di Pengadilan Negeri Yogyakarta PT Perwita Karya memohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan hasil penilaianaset milik PT Perwita Karya sebesar sejumlah Rp50.713.874.176,00 (limapuluh miliar tujuh ratus tiga belas juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu seratus tujuh puluh enam rupiah) dan meminta majelis Hakim agar menghukum Pemerintah Yogyakarta membayar biaya ganti kerugian materiil sebesar Rp.7.099.942.384.00,-

PT BNI di dalam gugatan intervensinya di Pengadilan Negeri Yogyakarta meminta kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa Perjanjian kredit Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003 yang telah diperbaharui dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sah dan mengikat, serta menyatakan kewajiban Tergugat Intervensi I yaitu PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2002.047 tanggal 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dandiperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp90.386.930.851,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

Utang Pokok : Rp60.000.000.000,00;
Bunga : Rp25.796.968.729,00;
Denda : Rp 4.589.572.122,00;

Biaya : Rp 390.000,00;

PT BNI dalam gugatan intervensi juga meminta Majelis Hakim untuk menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI.

Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010 terhadap gugatan asal/pokok majelis Hakim menghukum Pemerintah Yogyakarta membayar biaya ganti kerugian materiil sebesar Rp.5.324.956.784 (lima miliar tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah) dan juga menghukum Pemerintah Yogyakarta selaku Tergugat asal untuk membayar nilai Penggantian Investasi kepada PT Perwita Karya selaku Penggugat asal yang terdiri dari:

1.	aset yang telah dinilai dan disepakati	Rp41.537.174.000,00;
2.	Pematangan Tanah (Nilai Pasar)	Rp 2.484.000.000,00;
3.	Jaringan Telepon sejumlah	Rp 319.400.000,00;
4.	Piutang PT Perwita Karya	Rp 6.373.300.176,00
Total sejumlah		Rp50.731.873.176,00;

Di dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk mengenai gugatan intervensi hakim menyatakan bahwa:

1. Menyatakan kewajiban Tergugat Intervensi I yaitu PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2002.047 tanggal 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp90.386.930.851,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:
   Utang Pokok : Rp60.000.000.000,00;
   Bunga : Rp25.796.968.729,00;
   Denda : Rp 4.589.572.122,00;
   Biaya : Rp 390.000,00;
   Adalah sah dan mengikat;
2. menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI.

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11

November 2010 ini kemudian dilakukan upaya hukum banding oleh tergugat asal yaitu Pemerintah Yogyakarta ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Majelis Hakim dalam amar Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 52/PDT/2011/PT Y, tanggal 23 Desember 2011 adalah menerima gugatan pembanding yaitu Pemerintah Yogyakarta dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010 karena menggap bahwa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk mengandung cacat formil (*error in persona*) dikarenakan hakim menganggap bahwa gugatan pada Pengadilan Negeri tersebut ditujukan kepada pribadi H.Herry Zudiyanto, sedangkan dalam materi gugatannya mengenai tindakan-tindakan yang dilakukan oleh tergugat asal sebagai badan hukum publik yaitu sebagai Pemerintah Yogyakarta.

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 52/PDT/2011/PT Y, PT Perwita Karya melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dan dalam Amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012 majelis hakim kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 52/PDT/2011/PT Y, tanggal 23 Desember 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010, dengan pertimbangan bahwa menurut hakim kasasi Putusan Pengadilan Tinggi tersebut adalah keliru karena jika melihat konstruksi Perjanjian Kerja sama tersebut, sudah benar gugatan Penggugat terhadap H. Herry Zudiyanto, S.E.,Akt selaku Walikota Yogyakarta dan tidak dapat dikatakan gugatan tersebut ditujukan kepada H. Herry Zudiyanto, S.E.,Akt sebagai pribadi.

Selain membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta, di dalam Amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012, hakim kasasi juga menghukum Pemerintah Yogyakarta selaku Tergugat asal untuk membayar biaya ganti kerugian materiil sebesar Rp.5.324.956.784 (lima miliar tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah) dan nilai Penggantian Investasi kepada PT Perwita Karya selaku Penggugat asal yang terdiri dari:

1. aset yang telah dinilai dan disepakati Rp41.537.174.000,00;
2. Pematangan Tanah (Nilai Pasar) Rp 2.484.000.000,00;
3. Jaringan Telepon sejumlah Rp 319.400.000,00;
4. Piutang PT Perwita Karya Rp 6.373.300.176,00

   Total sejumlah Rp50.731.873.176,00;

Di dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012 mengenai gugatan intervensi hakim menyatakan bahwa:

1. Menyatakan kewajiban Tergugat Intervensi I yaitu PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2002.047 tanggal 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp90.386.930.851,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

Utang Pokok :Rp60.000.000.000,00;
Bunga :Rp25.796.968.729,00;
Denda : Rp 4.589.572.122,00;
Biaya : Rp 390.000,00;
Adalah sah dan mengikat;

2. menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI .

Pemerintah Yogyakarta yang merasa tidak puas dengan Putusan pada tingkat Kasasi ini kemudian menempuh upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung. Adapun alasan Pihak Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Pemerintah Yogyakarta melakukan Peninjauan Kembali ialah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (selanjutnya disebut UU tentang Mahkamah Agung) yang menentukan bahwa Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan, salah satunya ialah apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Permohonan Peninjauan Kembali diajukan karena Pemerintah Yogyakarta menganggap bahwa Majelis Hakim Tingkat Kasasi sebagaimana pula halnya yang juga dilakukan Hakim Tingkat Pertama telah bertindak tidak *fair*, tidak adil, dan cenderung sengaja mengabaikan dan mengaburkan bukti-bukti yang telah diajukan dimuka persidangan dan bukti-bukti yang telah diajukan berupa bukti laporan hasil penilaian aset, keterangan saksi dan ahli yang diajukan sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung dan hanya mempertimbangkan satu pokok persoalan dan pertimbangan hukum yakni mengenai subyek (H. Herry Zudianto, S.E., AKt.) dalam kedudukannya sebagai badan hukum mewakili Pemerintah atau kedudukannya sebagai pribadi sehingga tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang lainnya, padahal kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, oleh karenanya Putusan Majelis Hakim Kasasi secara hukum adalah cacat karena tidak memenuhi unsur formal dan materiil dalam pertimbangan dan amar putusannya dan pihak pemohon peninjauan menyatakan bahwa ada fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti baru yang telah diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat peninjauan Kembali.

Majelis Hakim dalam amar putusan Peninjauan Kembali yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 416 PK/Pdt./2015 (untuk selanjutnya disebut Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015) menyatakan bahwa menolak permohonan peninjauan kembali dariPemohon Peninjauan Kembali yaitu Pemerintah Yogyakarta.

Oleh karena Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 menolak permohonan Peninjauan Kembali Pemerintah Yogyakarta maka Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012 pada tingkat Kasasi tetap berlaku dan mengikat para pihak. Berdasarkan kasus yang telah penulis uraikan di atas PT BNI selaku kreditor pemegang objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat melakukan eksekusi objek jaminan yang telah dijaminkan oleh PT Perwita Karya untuk mengambil pelunasan atas utang PT Perwita karena dibatalkannya Perjanjian BOT antara PT Perwita Karya dengan Pemerintah Yogyakarta.[18] Hal tersebut membuat PT BNI harus melakukan gugatan ke Pengadilan Yogyakarta. Dalam hal ini, penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji bentuk perlindungan bagi PT BNI selaku kreditor atas objek jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi sedangkan PT BNI tidak dapat melakukan eksekusi objek jaminan dikarenakan putusnya Perjanjian BOT antara Pemegang Hak Pengelolaan dan Pemegang Hak Guna Bangunan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang belaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang, sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *inconcreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.

PEMBAHASAN

A. Putusan Peninjauan Kembali Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan mengatur 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 peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Lailiyah, 2014). Dari pengertian tersebut maka kita dapat menggolongkan perjanjian kredit sebagai salah satu bentuk perjianjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur pada Pasal 1754 KUH Perdata yang menentukan bahwa perjanjian pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Mulyati & Dwiputri, 2018).

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama di masyarakat, kegiatan pinjam meminjam ini diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomian. Terkait dengan hal ini, berbagai lembaga keuangan, terutama bank telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan (Agustina & Aprianti, 2021). Pada praktiknya, sebelum pihak perbankan memberikan kredit kepada nasabahnya, maka pihak bank akan melakukan prospek terlebih dahulu untuk menilai layak tidaknya pemberian kredit tersebut diberikan kepada calon nasabah guna menghindari adanya kredit macet. Prinsip ini dikenal dengan prinsip 5 C (Putri, Nuraina & Yusdita, 2020).

Prinsip 5 C inilah yang diterapkan PT BNI sebelum memberikan kredit kepada PT Perwita Karya yang hendak mengajukan fasilitas kredit untuk pembangunan kios-kios dan terminal Induk Type A yang terletak di daerah Giwangan, Daerah Istimewa Yogyakarta. Salah satu dari 5 prinsip C yang diterapkan PT BNI ialah meminta adanya jaminan (*collateral)* dari PT Perwita Karya. Dalam rangka memenuhi syarat adanya jaminan yang diberikan pada permohonan kredit tersebut, PT Perwita Karya menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 188 seluas 58.850 M², yang terletak di Desa Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta, atas nama PT Perwita Karya. Objek yang dijadikan jaminan oleh PT Perwita Karya berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Perolehan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diperoleh PT Perwita Karya diawali dengan Perjanjian BOT dengan tujuan untuk pembangunan dan pengelolaan terminal penumpang tipe a di Giwangan Kota Yogyakarta antara PT Perwita Karya dengan Pemerintah Yogyakarta selaku Pemegang Hak Pengelolaan pada tahun 2002 yang dituangkan dalam akta Notaril dihadapan Notaris Tri Agus Heryono.

Perjanjian Kredit antara PT BNI dan PT Perwita Karya dilakukan pada tahun 2002 dengan pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah) yang dituangkan dalam Perjanjian kredit Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dan pada tahun 2003 PT Perwita Karya meminta penambahan kredit sejumlahRp 30.000.000.000 (tiga puluh miliar rupiah) yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003, kemudian pada tahun 2006 PT Perwita meminta penambahan jangka waktu pembayaran yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 Sejak penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006, hingga pada tahun 2010, PT Perwita Karya selaku debitor hanya beberapa kali saja melakukan pembayaran bunga tanpa membayar utang pokok dari fasilitas kredit yang diberikan sehingga dalam hal ini PT Perwita Karya dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, sedangkan PT BNI tidak dapat melakukan eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dijadikan jaminan karena pada tahun 2009 Perjanjian BOT antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta telah dibatalkan karena dianggap PT Perwita Karya tidak dapat menyelesaikan pembangunan.

Pada tahun 2010 PT BNI mengajukan gugatan intervensi terhadap PT Perwita Karya

selaku debitor yang telah melakukan wanprestasi dan Pemerintah Yogyakarta selaku pihak yang mengambil alih objek jaminan. Gugatan PT BNI tersebut bergulir mulai dari tingkat pertama di Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tahun 2010, kemudian diajukan banding pada tahun 2011 ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta selanjutnya diajukan Kasasi ke Mahkamah Agung pada tahun 2012 dan sebagai upaya hukum terakhir diajukan Permohonan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung yang mengenai duduk perkaranya dan amar putusannya telah Penulis jelaskan pada bab pendahuluan.

Pasal 67 Undang UU tentang Mahkamah Agung mengatur bahwa Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut (Sitorus, 2018):

a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidanadinyatakan palsu;
b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain.
f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Majelis Hakim di dalam amar putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 menyatakan menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Pemerintah Yogyakarta, dengan dasar pertimbangan:

1. tidak ada *novum* (bukti baru) dan tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam Putusan *Judex Juris* (putusan pada tingkat Kasasi);
2. Tergugat yaitu Pemerintah Yogyakarta dalam Konvensi (gugatan sebelumnya) adalah Walikota dalam kapasitas jabatannya mewakili Pemerintah Kota Yogyakarta sehingga sudah tepat dan sesuai denganPerjanjian Kerja Sama;
3. Penggugat Intervensi yaitu PT BNI adalah Kreditor dari Penggugat Konvensi yaitu PT Perwita Karya sehingga memiliki kepentingan dan dirugikan dan Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berhak atas aset yang menjadi obyek kredit;

Sebelum majelis hakim memberikan putusannya, maka majelis hakim akan menerangkan beberapa pertimbangan-pertimbangan yang menjadi dasar atas putusannya. Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek untuk mewujudkan nilai dari sebuah putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, serta mengandung maanfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti,baik dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tersebut tidak teliti, baik dan cermat, maka putusan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah

Agung.

Pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
3. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan atau diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpuan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Menurut penulis, dasar pertimbangan hakim pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 yang menyatakan bahwa PT BNI adalah kreditor dari PT Perwita adalah hal yang tepat, sebab berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003, sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 antara PT BNI dan PT Perwita Karya, PT Perwita Karya telah mengambil kredit dari PT BNI sebesar Rp.60.000.000.000 (enam puluh miliar) dan perjanjian kredit antara PT Perwita Karya dan PT BNI adalah perjanjian yang sah dan mengikat, karena telah memenuhi 4 syarat sah perjanjian, sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepatakan

Dalam perjanjian kredit tersebut unsur kesepakatan telah terpenuhi karena antara PT BNI selaku kreditor dan PT Perwita Karya selaku debitor telah sepakat untuk membuat perjanjian kredit tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan maupun penyalahgunaan keadaan.

2. Kecakapan

Dalam perjanjian tersebut para pihak yang melakukan perjanjian telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu perjanjian kredit.

3. Suatu Hal Tertentu

Dalam perjanjian kredit tersebut telah memenuhi unsur suatu hal tertentu yaitu fasilitas kredit sebesar Rp.60.000.000.000,- (enam puluh miliar).

4. Sebab yang Halal

Dalam perjanjian kredit tersebut tidak ada pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang maupun kesusilaan sehingga telah memenuhi unsur sebab yang halal.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Sinaga, 2018), maka berdasarkan ketentuan ini segala perjanjian yang tertuang dalam dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 antara PT BNI dan PT Perwita Karya adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak harus tunduk pada isi perjanjian tersebut salah satunya kewajiban PT Perwita Karya untuk

membayar pinjamannya sesuai jumlah dan waktu yang ditentukan.

Menurut penulis, karena PT Perwita Karya yang telah menerima pinjaman sebesar Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh miliar rupiah) pada tahun 2006 dan sampai pada tahun 2010 PT Perwita Karya tidak melakukan pembayaran utangnya dan hanya beberapa kali saja melakukan pembayaran bunga kepada PT BNI, sehingga dapat dikatakan bahwa PT Perwita Karya telah melakukan wanprestasi.

Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa penggantiandbiaya, kerugian dan bunga karena takdipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, biladebitor, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhiiperikatan itu, ataujika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan ataudilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa seseorang dikatakan wanprestasi apabila, tidak memenuhi/melaksanakan sama sekali hal-hal yang disepakati, melakukanhal yang telah disepakati tapi tidak sempurna ataukah melakukan sesuatu yang telah disepakati namun terlambat/tidak sesuai jangka waktu yang ditentukan. Berdasarkan ketentuan tersebut PT Perwita Karya selaku debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, sebab tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan atau disepakati dalam Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006.

Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa pihak yang melakukan wanprestasi diwajibkan untuk membayar biaya kerugian berupa biaya, rugi dan bunga (Dalimunthe, 2017), sehingga dalam hal ini PT Perwita Karya selain wajib membayar utang pokok pinjamannya juga wajib membayar biaya kerugian berupa biaya, bunga dan rugi. Ketentuan tersebut juga sejalan dengan Pasal 1267 KUH Perdata yang mengatur bahwa dalam hal debitur wanprestasi, kreditur dapat meminta debitur untuk memenuhi kewajibannya disertai tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bunga, sehingga sudah tepat apabila putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa PT Perwita Karya berkewajiban untuk membayar pinjamannya kepada PT BNI sebesar Rp90.386.930.851,00- (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

1. Utang Pokok : Rp60.000.000.000,00;
2. Bunga : Rp25.796.968.729,00;
3. Denda : Rp 4.589.572.122,00;
4. Biaya : Rp 390.000,00;

Kewajiban debitor yaitu PT Perwita Karya untuk membayar utang pokok beserta kerugian dalam bentuk biaya, bunga dan denda kepada PT. BNI sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUH Perdata juga diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 tanggal 10 September 2013 yang beberapa poin di dalam amar putusannya menyatakan bahwa:

1. Kewajiban PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi berdasarkan Perjanjian Kredit Kerja Nomor 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Kerja Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/ 2006

tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp.90.386.930.851,00- (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

1. Utang Pokok : Rp60.000.000.000,00;
2. Bunga : Rp25.796.968.729,00;
3. Denda : Rp 4.589.572.122,00;
4. Biaya : Rp 390.000,00;

2. Menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk membayar ganti menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp.41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI .

Menurut penulis dasar pertimbangan hakim pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 yang menyatakan bahwa PT BNI sebagai pihak yang memiliki kepentingan ialah hal yang tepat, sebab PT BNI telah memberikan fasilitas kredit kepada PT Perwita Karya untuk digunakan PT Perwita Karya membangun Terminal Giwangan sehingga sudah sepatutnya PT BNI juga menjadi pengugat intervensi karena merasa dirugikan akibatnya diputuskannya Perjianjian BOT antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta yang mengakibatkan PT BNI tidak dapat melakukan eksekusi jaminan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sedangkan debitor yaitu PT Perwita Karya telah melakukan wanprestasi. Dalam suatu proses pemeriksaan perkara perdata sangat dimungkinkan masuknya pihak ketiga dalam proses pemeriksaan, masuknya pihak ketiga ini disebut intervensi. Hal ini diatur dalam Pasal 279 sampai 282 *Reglement Rechtsvordering* (RV) dimana menurut *Reglement Rechtsvordering* (RV), terdapat dua macam bentuk intervensi, yaitu:

1. Intervensi yang merupakan inisiatif sendiri dari pihak ketiga dalam pemeriksaan perkara perdata.
   a. *Voeging*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata untuk membela salah satu pihak penggugat atau tergugat. (Pasal 279 Reglement Rechtvordering (RV)). Biasanya pihak ketiga tersebut menggabungkan diri dengan pihak tergugat
   b. *Tussenkomst*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak baik penggugat atau tergugat tetapi demi membela kepentingannya sendiri (Pasal 282 *Reglement Rechtvordering* (RV)).
2. Intervensi yang terjadi karena adanya pihak ketiga yang ditarik masuk oleh salah satu pihak yang berperkara yaitu Vrijwaring. Vrijwaring atau penjaminan, yaitu ikut sertanya pihak ketiga dalam pemeriksaan sengketa perdata karena ditarik oleh salah satu pihak untuk ikut menanggungnya. Vrijwaring diatur dalam pasal 70 sampai pasal 76 *Reglement Rechtvordering* (RV).

Oleh karena, gugatan intervensi tidak diatur dalam HIR (*Herziene Indonesisch*

Reglement) maka dalam hal-hal yang dirasakan sangat perlu atau dengan perkataan lain apabila dibutuhkan dalam praktek peradilan maka diperkenankan mengambil alih bentuk-bentuk gugatan intervensi sebagaimana yang diatur dalam *Reglement Rechtvordering* (RV) akan tetapi disesuaikan dengan praktek.

Menurut penulis, bentuk intervensi yang dilakukan oleh PT BNI dapat digolongkan sebagai bentuk intervensi *tussenkomst*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak baik penggugat atau tergugat tetapi demi membela kepentingannya sendiri, dalam hal ini PT BNI mempunyai kepentingan sebagai kreditur dari penggugat asal yaitu PT Perwita Karya, dimana PT BNI merupakan pemegang Hak Tanggungan dan berhak atas objek jaminan yang dikuasai/diambil alih oleh tergugat yaitu Pemerintah Yogyakarta.

Menurut penulis dasar pertimbangan hakim pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 yang menyatakan bahwa PT BNI adalah kreditor dari PT Perwita Karya yang dirugikan adalah hal yang tepat, karena dalam hal ini PT BNI telah memberikan fasilitas kredit kepada PT Perwita Karya sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh miliar) dan selama 8 (delapan) tahun sejak pemberian fasilitas kredit pertama dilakukan yaitu tahun 2002 PT Perwita Karya belum mengembalikan pinjaman kreditnya, akibatya PT BNI kehilangan modal yang cukup besar padahal sebagai lembaga keuangan yang tugasnya menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman tentunya modal ini sangat dibutuhkan PT BNI untuk menjaga kelangsungan usahanya.

Salah satu alasan PT BNI memberikan fasilitas kredit kepada PT Perwita Karya sebab selaku Bank Badan Usaha Milik Negara, PT BNI merasa terpanggil untuk mendukung dan membantu pembiayaan proyek pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum yang dinilai layak oleh PT BNI karena akan membantu Pemerintah dalam mendorong peningkatan pelayanan publik. Selain itu, PT BNI selaku kreditur juga merasa terjamin dan percaya bahwa PT Perwita Karya dapat mengembalikan pinjaman/kreditnya sesuai dengan jangka waktu perjanjian yang telah disepakati, selain karena adanya jaminan yang diberikan juga karena PT Perwita mempunyai hak untuk membangun dan mengelola Terminal Giwangan, Yogyakarta. Namun, ternyata harapan PT BNI selaku kreditor tidak terwujud karena PT Perwita Karya selaku debitor tetap tidak mampu mengembalikan fasiltas kredit yang telah diberikan walaupun fasilitas kredit tersebut telah diperpanjang dan PT BNI juga tidak dapat melakukan eksekusi objek yang dijadikan jaminan oleh PT Perwita Karya karena adanya pembatalan Perjianjian BOT antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta.

Menurut penulis, dasar pertimbangan hakim pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 yang menyatakan bahwa penggugat Intervensi yaitu PT BNI berhak atas aset yang menjadi obyek kredit ialah sangat tepat, sebab sebagai kreditor yang sah dari PT Perwita Karya berdasarkan Perjanjian Kredit Kerja Nomor 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Kerja Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/ 2006 tertanggal 1 November 2006 dengan total pinjaman kredit Rp. 60.000.000,00 (enam puluh miliar), tentunya PT BNI berhak

atas aset yang telah dijaminkan pada saat mengambil kredit di PT BNI yaitu berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dengan Sertipikat HGB Nomor 188 seluas 58.850 M², yang terletak di Desa Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta. Pembatalan Perjanjian BOT oleh Pemerintah Yogyakarta seharusnya tidak boleh dilakukan, sebab objek Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut telah dijadikan jaminansehingga ada kepentingan dari pihak ketiga yaitu PT BNI selaku kreditor. Tindakan Pemerintah Yogyakarta yang membatalkan Perjanjian BOT tersebut telah melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu sebab/klausa yang halal.

Apabila suatu putusan pengadilan telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht*), maka putusan tersebut dapat dilaksanakan dengan paksa (*execution forced*), jika pihak yang dihukum tidak menjalankan putusan secara sukarela. Menurut Subketi, eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.[178] Adapun keputusan yangtelah berkekuatan hukum tetap dapat *(inkracht*) dapat berupa:

a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak;
b. putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi keMahkamah Agung;
c. putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung;
d. putusan *verstek* dari pengadilan tingkat pertama yang tidak di*verzet*;dan
e. putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara perdata mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan yaitu:[180]

1. Kekuatan Mengikat (*Bindende Kracht*)

Putusan hakim dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa perkara dan menetapkan haknatau hukumnya atas dasar permintaan pihak untuk diselesaikan perkaranya di pengadilan, sehingga pihak-pihak harus taat dan tunduk padaputusan, harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya. Putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat (*bindende kracht*) adalah suatu putusan hakim yang tidak bisa ditarik kembali, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi, berarti putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mengikat.

2. Kekuatan Pembuktian (*Bewijzende Kracht*)

Dalam hukum pembuktian, putusan diartikan bahwa dengan putusan itu telah diperoleh suatu kepastian tentang suatu peristiwa, karena setiap sarana yang memberi kejelasan atau kepastian sesuatuperistiwa mempunyai kekuatan pembuktian walaupun putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

3. Kekuatan Eksekutorial (*Executoriale Kracht*)

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya, terutama putusan itu harus diselesaikan atau dilaksanakan (dieksekusi) secara paksa. Kekuatan mengikat suatu putusan

pengadilan belum cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak direalisasi atau dilaksanakan, karena putusan itu menetapkan dengan tegashak atau hukumnya untuk kemudian direalisasi, maka putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 adalah suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht*). Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 menyatakan penolakan terhadap Permohonan Peninjauan Kembali Pemerintah Yogyakarta sehingga Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 ini menguatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 tanggal 10 September 2013 pada tingkat Kasasi. Di dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 tanggal 10 September 2013 mengenai gugatan intervensi, hakim memutuskan:

1. Kewajiban PT Perwita Karya kepada PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Kerja Nomor 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Kerja Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/ 2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp.90.386.930.851,00- (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:
   1) Utang Pokok : Rp60.000.000.000,00;
   2) Bunga : Rp25.796.968.729,00;
   3) Denda : Rp 4.589.572.122,00;
   4) Biaya : Rp 390.000,00;
2. Menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk membayar dan menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp.41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI.

Di dalam amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 hanya menyatakan penolakan terhadap Permohonan Peninjauan Kembali Pemerintah Yogyakarta atas Putusan Hakim Kasasi dan tidak ada unsur menghukum sebagaimana syarat dalam suatu putusan apabila akan dijadikan dasar untuk melakukan eksekusi atau biasa disebut sebagai putusan *condemnatoir*, namun Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 merupakan *legal standing* yang menguatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 dimana di dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012, terdapat unsur menghukum yaitu, "Menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk membayar ganti menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp.41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh jutaseratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian

dari pelunasan hutang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI."

Menurut penulis, PutusanPeninjauan KembaliNomor 416 PK/Pdt./2015 yang telah menolak permohonan Peninjauan Kembali Pemerintah Yogyakarta telah menguatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 pada tingkat Kasasi sehingga Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 pada tingkat Kasasi ini tetap sah dan mengikat para pihak dimana di dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara PT Perwita Karya dan PT BNI adalah sah dan mengikat dapat menjadi dasar eksekusi objek jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan apabila pihak terhukum dalam putusan tersebut yaitu PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta tidak menjalankan putusan untuk membayarkan kewajibannya kepada PT BNI sejumlah Rp.90.386.930.851,00- (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah).

KESIMPULAN

Putusan Peninjauan Kembali dapat menjadi dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi. Putusan Peninjauan Kembali menjadi Bentuk Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan ketika Debitor Wanprestasi.

SARAN

1. Kepada Pemegang Hak Tanggungan sebaiknya meminta jaminan dalam bentuk lain selain Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, agar pada saat objek jaminan tersebut tidak dapat dieksekusi maka kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan yang lainnya untuk mendapatkan pelunasan atas utang debitor.
2. Sebaiknya ada pernyataan secara tegas di dalam Perjianjian BOT antara pemegang Hak Pengelolaan dan Pemegang Hak Guna bangunan bahwa apabila dikemudian hari Perjianjian BOT dibatalkan Pemegang jaminan Hak Tanggungan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tetap dapat melakukan eksekusi objek jaminan ketika debitor wanprestasi untuk mendapatkan pelunasan atas utang debitor.

DAFTAR PUSTAKA

Agustina, N. M. A. D. P., & Aprianti, D. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pemberian Kredit Tanpa Agunan. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, *4*(1), 28-36.

Dalimunthe, D. (2017). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, *3*(1), 12-29.

Devita, S. M. (2021). Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak

pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *2*(9), 870-888.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Franciska, W. (2022). Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan. *Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*, *8*(3), 2223-2238.

Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, *20*(3), 457-472.

Lailiyah, A. (2014). Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko. *Yuridika*, *29*(2), 217-232.

Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *1*(2), 134-148.

Putri, E. A. A., Nuraina, E., & Yusdita, E. E. (2020). Upaya pencegahan dan penanganan kredit macet ditinjau dari persepsi nasabah. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, *7*(02), 185-196.

Santoso, U. (2012). Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, *24*(2), 275-288.

Sharfinda, N. M., Antikowati, A., & Prakoso, B. (2023). Kepastian Hukum Hak Guna Usaha di atas Hak Pengelolaan. *MIMBAR YUSTITIA: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, *7*(2), 144-162.

Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, *7*(2), 107-120.

Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, *4*(1), 95-109.

Sitorus, S. (2018). Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet). *Hikmah*, *15*(1), 63-71.

Yulianingsih, W., & Noviana, D. S. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Berobyek Hak Guna Bangunan (HGB). *Perspektif Hukum*, *12*(2), 1-14.