

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
TERHADAP GUGATAN/PERLAWANAN DALAM  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**OLEH :  
MUHAMMAD TAHIR, S.H.  
NPM.A2021131053**

**ABSTRAK**

Pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan debitur berupa tanah, diharapkan dapat memberikan perlindungan kepada kreditur, jika suatu saat debitur cidera janji. Tetapi faktanya sering terjadi perlawanan atau gugatan dari pihak debitur atau pemilik jaminan guna menghambat pelaksanaan eksekusi, demikian pula dengan kredit macet yang terjadi pada PT. Bank Mega, Tbk, berdasarkan kondisi tersebut memecahkan permasalahan bagaimana perlindungan hukum dan bagaimana upaya penyelesaian kredit macet apabila terdapat gugatan atau perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan. Jenis penelitian menggunakan penelitian hukum normatif, pendekatan penelitian terdiri dari pendekatan perundang-undangan dan kasus. Serta teknik analisis yang digunakan adalah teknik deskriptif analitis. Hasil penelitian penyelesaian kredit macet perbankan dapat diupayakan melalui penyelamatan dan penyelesaian kredit macet, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang hak tanggungan dan perlindungan hukum berdasarkan kontraktual, serta upaya penyelesaian kredit macet terhadap gugatan dan perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi ditempuh melalui proses beracara di pengadilan dan diluar pengadilan.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kredit Macet, dan Hak Tanggungan**

## **ABSTRACT**

Installation of Insurance Rights to the debtor's guarantee in the form of land, is expected to provide protection to the creditor, if at any time the debtor has an injury to the pledge. But the fact is often the resistance or lawsuit of the debtor or the owner of the guarantee to impede the execution, as well as bad debts that occurred at PT. Bank Mega, Tbk, based on these conditions solve the problem of how the legal protection and how the settlement of bad loans if there is a lawsuit or resistance in the execution of mortgages. The type of research using normative legal research, the research approach consists of the approach of legislation and cases. And analytical technique used is descriptive analytical technique. The result of the research of settlement of bad credit banking can be pursued through rescue and settlement of bad debts, the form of legal protection provided by the law of mortgage and legal protection based on contractual, and effort of settlement of bad credit against lawsuit and resistance in executing execution pursued through process of law in court And outside the court.

**Keywords : Legal Protection, Bad Debts, and Deposit Rights**

## A. Pendahuluan

Dalam perkembangan perekonomian tidak luput dari peran perbankan dari segala sektor, peran perbankan selaku lembaga keuangan dimaksud untuk mendukung pelaksanaan pembangunan dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat banyak. Bank dengan tugas pokoknya yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Untuk menjalankan usahanya dalam menyalurkan kredit, bank harus benar-benar teliti, sebab pemberian kredit kepada calon debitur menggunakan dana dari pihak ketiga yang percaya menyimpannya kepada bank tersebut.

Pada prinsipnya untuk memutuskan pemberian kredit, bank terlebih dahulu harus memperoleh keyakinan terhadap calon debiturnya, yang tujuan utamanya adalah untuk memastikan dana yang telah diberikan oleh bank dapat dikembalikan oleh debitur, untuk itu bank harus melakukan analisa-analisa yang mendalam terhadap calon debitur tersebut, analisa tersebut berkaitan tentang watak, kemampuan, modal, angunan, dan prospek usaha debitur.

Begitu tingginya resiko yang dihadapi bank selaku kreditor, seyogianya perlu adanya perlindungan dan kepastian atas kredit yang telah diberikan, salah satu cara untuk melindungi dan memberikan kepastian adalah jaminan (angunan), hal ini bertujuan untuk meminimalisasi resiko tidak mampuan debitur yang mengalami kegagalan, yakni dengan cara mengeksekusi obyek jaminan kredit bank yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya, pemberian kredit oleh bank tidak semua kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya. Namun adakalanya bank karena suatu sebab tertentu mengalami suatu resiko kerugian financial yang timbul sebagai akibat ketidak mampuan debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Namun, apabila manajemen resiko tersebut tidak dapat diatasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkatkan persentase *Non Performing Loan (NPL)*

terhadap total pinjaman, hal ini akan berpengaruh terhadap kesehatan bank tersebut.

Setiap pemberian kredit, bank pasti akan menghadapi yang namanya kredit macet. Lahirnya lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, disambut baik oleh para pelaku usaha perbankan di seluruh Indonesia. Pada dasarnya Undang-undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah yang diharapkan dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak atas tanah dan bangunan serta dapat mempermudah dalam melakukan Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur dalam hal ini cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 20 terdapat tiga macam eksekusi hak tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan yakni yang pertama penjualan dibawah tangan atas kesepakatan masing-masing pihak, kedua eksekusi atas kekuasaan sendiri berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang dikenal dengan istilah parate eksekusi, dan ketiga titel eksekutorial yang berdasarkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 20 UUHT tersebut tidak lah selamanya berjalan selaras dengan apa yang diharapkan oleh pemegang hak tanggungan, semua itu tergantung dari sikap korperatif dari debitur itu sendiri. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, seharusnya jika ada cidera janji dari debitur, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur tersebut, dimana bank dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, yakni berdasarkan pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

Konsep ini dikenal dengan istilah *parate executie* yang merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.<sup>1</sup>

Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan didasari pada janji-janji dan kuasa dari pemberi hak tanggungan atas kredit yang diterimanya untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan sebagai jaminan terhadap kredit tersebut tanpa meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan terlebih dahulu, hak yang dimaksud diatur didalam pasal 6 UUHT yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Didalam prakteknya kemudahan yang ditawarkan dalam eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan khususnya pada pasal 6 tidak seperti yang diharapkan, kredit macet yang dialami oleh debitur tidak serta merta dapat dieksekusi menggunakan pasal 6 tersebut salah satu kendalanya yang dialami oleh kreditur adalah adanya perlawanan, misalnya Debitur maupun pihak ketiga merasa tidak terima jaminannya dilelang oleh Bank, pada saat dilakukan lelang, debitur tidak bersedia melakukan pengosongan terhadap obyek yang akan di lelang, bahkan sampai adanya gugat menggugat ke pengadilan. Sebagai contoh dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 13/PDT/G/2016/PN.Ptk tanggal 18 Oktober 2016 antara Muhammad Amin (Penggugat) Melawan PT. Bank Mega, Tbk (Tergugat I) dan Departemen Keuangan Republik Indonesia (Menteri Keuangan RI) Cq. Direktorat Jendral Anggaran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pontianak atau sehari-hari Kantor Lelang Negara (Tergugat II). Singkatnya isi dari gugatan

---

<sup>1</sup> Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung, Alumni, 1999), hal 46.

tersebut penggugat tidak terima terhadap sikap dari Bank Mega telah melelang sertifikat hak milik yang menjadi obyek jaminan kredit tersebut.

Dalam sistem perbankan yang baik penyelesaian kredit macet bukan lah fokus utama yang harus dimitigasi, melainkan sebelum pemberian kredit tersebut Bank harus dapat meminimalisasi kemungkinan buruk yang akan terjadi terhadap pemberian kredit tersebut. Indikasi-indikasi kredit macet bermula pemberian kredit yang tidak sebagaimana mestinya, pemberian kredit yang sudah terencana dari oknum-oknum yang ingin mengambil keuntungan dari fasilitas kredit yang telah ditawarkan oleh bank tersebut, dan tidak menutup kemungkinan melibatkan oknum dari bank itu sendiri. Sebagai Contoh Laporan Polisi Nomor : LP/214/VIII/2016/Kalbar/SPKT, tanggal 24 Agustus 2016 dari PT. AKR Corporindo, Tbk wilayah Kalimantan Barat Perihal dugaan tindak pidana penggelapan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 327 KUHP oleh H. Saniman terhadap satu buah Sertifikat Hak Milik No. 5988/Siantan Hilir an. Haji Saniman yang menjadi jaminan kredit di PT. Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Pontianak, dalam laporan kepolisian tersebut bermula dari tindakan H. Saniman yang telah menjaminkan SHM No. 5988 kepada Bank Mega Cabang Pontianak, dimana sebelumnya terdapat kontrak kerjasama antara pihak AKR dan H. Saniman yang berkaitan dengan SHM No. 5988, dimana selama kotrak kerja sama tersebut pihak H. Saniman tidak boleh mengalihkan baik menjual atau menjaminkan sertifikat tersebut kepada pihak mana pun.

Timbulnya kredit macet, tanpa dilakukan dengan penyelesaian yang intensif dan cara-cara yang tepat dalam perjalanannya bahkan akan menimbulkan masalah baru, persoalan lain yang dihadapi oleh pemegang hak tanggungan selaku kreditur dalam menggunakan hak tanggung sebagai media penjaminan kredit bank adalah mengenai eksekusi hak tanggungan jika Debitur wanprestasi (tidak dapat memenuhi isi perjanjian) kredit yang diterimanya menjadi macet, berbagai permasalahan timbul pada saat bank mau menyelesaikan kredit macet tersebut, implementasi pasal mengenai eksekusi Hak Tanggungan tidak seperti apa yang diharapkan, gugatan atau perlawanan yang timbul dari pihak debitur maupun pemilik jaminan dapat menghambat proses eksekusi hak tanggungan, karena harus menunggu penetapan atau putusan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga tujuan Hak

Tanggungjawab sebagai sistem jaminan yang mudah untuk eksekusinya tidak dapat tercapai karena pihak bank tetap harus menyelesaikan sengketa tersebut melalui proses peradilan perdata yang memakan waktu yang cukup lama dan dengan biaya yang besar.

Dalam penyelesaian kredit macet, Pengadilan yang merupakan media terakhir bagi para pencari keadilan, tidak senyatanya dapat memberi keadilan, hal tersebut inilah yang membuat para pelaku bisnis khususnya perbankan enggan menempuh jalur tersebut selain karena proses yang berbelit-belit, memakan waktu yang panjang, mengeluarkan biaya yang cukup besar, serta menimbulkan efek negatif dari nama baik bank itu sendiri.

Dalam penelitian ini, penulis akan membatasi ruang lingkup penelitian dalam penyelesaian kredit macet yang dihadapi oleh PT. Bank Mega, Tbk khususnya area pontianak selaku pemegang hak tanggungan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu metode pengkajian yang didasarkan pada data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum, terutama bahan hukum primer, dalam hal ini peraturan-perundangan yang relevan dengan permasalahan yang ada. Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau hukum positif dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif dalam masyarakat. Penelitian deskriptif merupakan penelitian untuk memecahkan masalah yang ada pada masa sekarang (masalah aktual) dengan mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis dan menginterpretasikannya.<sup>2</sup> Dengan demikian, dari penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pengaturan eksekusi hak tanggungan, khususnya terhadap gugatan atau perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

## **B. Masalah**

1. Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Mega, Tbk ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan terhadap gugatan atau perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan ?

---

<sup>2</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm.36

3. Bagaimana upaya penyelesaian kredit macet apabila terdapat gugatan atau perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan ?

## C. Pembahasan

### 1. Tinjauan tentang Jaminan Hak Tanggungan

Dalam prakteknya pemberian kredit perbankan dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan, kredit yang dikucurkan tanpa jaminan memberikan potensi yang membahayakan posisi bank mengingat jika debitur mengalami kredit macet maka akan sulit bagi Bank untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan tersebut, sebaliknya dengan jaminan kredit, posisi Bank relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.

Menurut Sutarno, jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>3</sup> Dengan adanya jaminan kredit merupakan sarana perlindungan keamanan bagi Bank apabila kredit tersebut macet, karena jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi hutang debitur. Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Adapun kegunaan jaminan adalah untuk :

- 1) *Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.*
- 2) *Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.*
- 3) *Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaannya yang telah dijaminkan kepada bank.<sup>4</sup>*

---

<sup>3</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2009), Hal 142

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan keempat, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2007), hal. 88

Kamus Besar Bahasa Indonesia, mengartikan tanggungan sebagai barang yang dijadikan jaminan dan jaminan itu diartikan sebagai tanggungan atau pinjaman yang diterima.<sup>5</sup>

Definisi Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1UUHT, yang berbunyi :

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

Dari definisi tersebut diatas dapat disimpulkan adanya unsur-unsur pokok Hak Tanggungan, yakni :

- 1) *Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;*
- 2) *Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah esuai UUPA;*
- 3) *Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;*
- 4) *Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;*
- 5) *Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*<sup>6</sup>

## **2. Kredit Macet dan Penyelesaiannya**

Untuk menentukan apakah suatu kredit dikatakan macet, dalam kredit perbankan dapat didasari pada kolektibilitas kreditnya. Menurut kamus perbankan yang dimaksud dengan :

*Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok dan angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanam lainnya.*<sup>7</sup>

Kolektibilitas kredit diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor

---

<sup>5</sup> <http://kbbi.web.id/tanggungan> vide <http://kbbi.web.id/jaminan> diakses pada tanggal 8 Juni 2017

<sup>6</sup> Remy Sjahdeini, Op Cit, hal. 11

<sup>7</sup> Sujana Ismaya, *Kamus Perbankan : Inggris-Indonesia Indonesia-Inggris*, (Bandung : Pustaka Grafika, 2006), hal 76

14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia tersebut, terdapat lima kriteria kolektibilitas kredit, yaitu :

- a. *Kredit Lancar (pass)*  
Suatu kredit dikatakan lancar apabila pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu dan memiliki mutasi rekening yang aktif, atau bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
- b. *Kredit Dalam Perhatian Khusus (special mention)*  
Suatu kredit dikatakan kredit dalam perhatian khusus apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari, atau kadangkadang terjadi cerukan, atau mutasi rekening relatif rendah, atau jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan, atau didukung oleh pinjaman baru.
- c. *Kredit Kurang Lancar (substandard)*  
Suatu kredit dikatakan kredit kurang lancar apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari, atau sering terjadi cerukan, atau frekuensi mutasi rekening relatif rendah, atau terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari, atau terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur, atau dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. *Kredit Diragukan (doubtful)*  
Suatu kredit dikatakan kredit diragukan apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari, atau sering terjadi cerukan yang bersifat permanen, atau terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari, atau terjadi kapitalisasi bunga, atau dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
- e. *Kredit Macet (loss)*  
Suatu kredit dikatakan kredit macet apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari, atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.<sup>8</sup>

Implikasi bagi pihak bank sebagai akibat dari timbulnya kredit macet tersebut dapat berupa sebagai berikut

- a. *Hilangnya kesempatan untuk memperoleh income (pendapatan) dari kredit yang diberikannya, sehingga mengurangi perolehan laba dan pengaruh buruk bagi rentabilitas bank*
- b. *rasio kualitas aktiva produktif atau yang lebih dikenal dengan*

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 321-323. Lihat juga Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Pasal 12 ayat 3

- BDR (bad dept ratio) menjadi semakin besar yang menggambarkan situasi yang semakin memburuk*
- c. *bank harus memperbesar penyisihan untuk cadangan aktiva produktif yang diklasifikasikan berdasarkan ketentuan yang ada. Hal ini pada akhirnya akan mengurangi besarnya modal bank dan akan sangat berpengaruh terhadap CAR (capital adequacy ratio)*
  - d. *Return On Assets (ROA) mengalami penurunan*
  - e. *sebagai akibat dari komplikasi butir 2,3,4 tersebut diatas adalah menurunnya nilai kesehatan bank.<sup>9</sup>*

Dalam dunia perbankan menghadapi kredit macet bukan lah hal yang tidak mungkin terjadi, karena resiko utama dalam pemberian kredit adalah kegagalan dalam pengembaliannya, untuk itu setiap Bank pasti memiliki cara-cara tersendiri untuk mengatasi kredit macet, PT. Bank Mega, Tbk dalam menangani kredit macet tentu miliki cara sendiri untuk mengani hal tersebut. Adapun cara atau strategi yang dilakukan oleh PT. Bank Mega, Tbk dalam menangani kredit macet dilakukan beberapa tahapan berdasarkan penggolongan-penggolongan tunggakan yang terhitung dari 1 (satu) hari tunggakan sampai kredit tersebut dinyatakan lunas oleh Bank.

Adapun tahapan penanganan dalam menghadapi kredit macet (NPL) berdasarkan wawancara dengan Bapak Moh. Kholil selaku SME Collection & Remedial Staf PT. Bank Mega, Tbk. Kantor Cabang Pontianak yakni :

- a. Bank melakukan Pengiriman Surat Peringatan (SP 1, SP 2, dan SP3),
- b. Melakukan Penagihan yakni berupa Pembagian Debitur yang akan dilakukan penagihan, Perencanaan penagihan, Pelaksanaan penagihan, Pelaporan hasil penagihan.
- c. Penyelamatan terhadap kredit (Restrukturisasi) yakni berupa perpanjangan jangka waktu kredit, Pelunasan sebagian pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, pengurangan tunggakan bunga, dan penurunan suku bunga kredit
- d. Penyelesaian kredit bermasalah, dalam hal ini dapat berupa penyelesaian kredit dengan cara damai, penyerahan agunan, penyelesaian kredit Bermasalah melalui jalur hukum/eksekusi jaminan, dan penyelesaian kredit bermasalah melalui gugatan perdata.

---

<sup>9</sup> Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Bandung : Ghalia Indonesia, 2001), hal. 86

### 3. Gugatan dan Perlawanan dalam Kredit Macet

Pada prinsipnya Gugatan adalah suatu upaya atau tindakan untuk menuntut hak atau memaksa pihak lain untuk melaksanakan suatu perbuatan atau kewajiban, guna memulihkan kerugian yang diderita oleh Penggugat melalui putusan Pengadilan. Didalam hukum acara perdata gugatan tidak terlepas dari keberadaan para pihak yang bersengketa atau bermasalah, dimana masing-masing pihak mendalilkan bahwa dialah yang paling berhak atas suatu hak. Timbulnya sengketa gugat menggugat dalam eksekusi hak tanggungan tentunya tidak terjadi begitu, bagi mereka yang melakukan tuntutan hukum atau yang dikenal dengan penggugat (*Eiser/Plaintiff*), perlu dipahami selaku penggugat terlebih dahulu harus memahami permasalahan yang menjadi obyek yang akan diperkarakan tersebut dan tentunya tidak bisa mengada-ada untuk melakukan gugatan.

Perkara eksekusi hak tanggungan yang menjadi obyek permasalahan yang menimbulkan gugatan maupun perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan terdapat pada pelaksanaan eksekusi jaminan kredit guna menyelesaikan kredit macet, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan secara harfiah telah diatur didalam undang-undang hak tanggungan maupun didalam hukum acara perdata, namun tidak menutup kemungkinan terjadi penyimpangan terhadap pelaksanaan eksekusi tersebut, misalnya dalam pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan dengan melawan hukum atau dengan kata lain dengan cara tidak dibenarkan oleh hukum.

Gugatan pada prinsipnya diajukan secara tertulis, ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana syarat materil dari gugatan itu sendiri, menurut Pasal 8 ayat 3 Rv, yaitu :

- a. *Keterangan lengkap dari para pihak yang berperkara yaitu tentang nama, alamat dan pekerjaan.*
- b. *Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang hukum yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan itu dan memuat uraian tentang kejadian yaitu penjelasan duduk perkara.*
- c. *Apa yang dimohonkan atau dituntut oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim (petitum). Yang dituntut itu dapat diperinci menjadi dua macam, yaitu tuntutan primair yang merupakan tuntutan pokok, dan tuntutan subsidair yang merupakan tuntutan pengganti apabila tuntutan pokok ditolak oleh hakim.<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Tunggul Tambunan selaku Litigation Legal Officer PT. Bank Mega,

Dalam hukum acara perdata tuntutan hak dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan juga dikenal dengan istilah perlawanan, beda perlakuan terhadap gugatan, perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan merupakan upaya hukum luar biasa dari pihak ketiga, yaitu orang yang semula bukan pihak yang bersangkutan dalam berperkara dan hanya karena dia merasa berkepentingan, oleh karena ia merasa barang yang dipersengketakan atau barang yang sedang diperiksa didalam perkara itu sebenarnya bukan kepunyaan dari tergugat, tetapi adalah milik pihak ketiga.

Suatu gugatan terhadap eksekusi hak tanggungan guna mencapai penyelesaian dengan putusan hakim harus melalui suatu proses pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri, adapun tahap-tahap dalam proses pemeriksaan Perkara perdata di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

- a. Pengajuan Gugatan.
- b. Jawaban Gugatan
- c. Replik Penggugat dan Duplik Tergugat
- d. Pembuktian
- e. Kesimpulan
- f. Putusan Hakim

#### **4. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan terhadap Gugatan/Perlawanan dalam penyelesaian kredit macet perbankan**

##### **a. Perlindungan Hukum Berdasarkan Undang-Undang**

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga

parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dibedakan menjadi 3, yaitu :

### **1) Eksekusi di Bawah Tangan**

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dimungkinkan penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan dengan cara dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yakni :

*“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”*

### **2) Parate Eksekusi Hak Tanggungan**

Dasar pijakan parate eksekusi juga termuat dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan pada pasal 20 ayat 1 yang menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- 2) *Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

### **3) Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial**

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial pada prinsipnya terlebih dahulu harus mendapatkan fiat pengadilan/penetapan pengadilan.

## **b. Perlindungan hukum berdasarkan kontraktual**

Dalam praktek perkreditan didunia perbankan, adanya beberapa bentuk ikatan atau hubungan hukum debitur dan kreditur, yang bermula pada saat pemberian kredit hingga kredit tersebut telah dianggap lunas oleh pihak Bank, hubungan ini merupakan landasan atau dasar dalam melakukan suatu tindakan hukum yang berhubungan dalam pelaksanaan eksekusi jaminan kredit jika suatu saat terjadi kemacetan terhadap kredit yang telah diterima oleh debitur. Ada beberapa bentuk hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang dapat memberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yakni sebagai berikut :

### 1) Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan hubungan kontraktual antara kreditur dan debitur yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit debitur, dengan ditanda tangannya perjanjian kredit antara debitur dan kreditur maka kedua belah pihak tunduk dan patuh terhadap segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian kredit.

### 2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

### 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan format dan bentuk yang baku..

### 4) Sertifikat Hak Tanggungan

Adanya suatu “eksekutorial titel” menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa.<sup>11</sup> Titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sebagaimana disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan

---

<sup>11</sup> Setiawan, *Eksekusi Hipotik*, (Media Notariat, No. 20-21 Tahun VI, 1991), hal.69

yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

## **5. Upaya penyelesaian kredit macet terhadap gugatan/perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan**

Dalam penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. Bank Mega, Tbk tidak lah berjalan seperti apa yang diharapkan, berbagai masalah timbul seiring dengan penyelesaiannya, menurut **Bapak John Eric Pontoh** dalam penyelesaian kredit macet terdapat dua bentuk perlawanan yang dihadapi oleh pihak Bank sehubungan dengan eksekusi hak tanggungan, adapun bentuk perlawanan tersebut berupa :

- a) *Perlawanan sebelum pelaksanaan lelang (Menunda Lelang)*
- b) *Perlawanan setelah pelaksanaan lelang (Membatalkan Lelang).*<sup>12</sup>

Pada umumnya perlawanan tersebut berupa gugatan dari pihak debitur atau pemilik jaminan yang diajukan kepada pengadilan negeri setempat yang masuk rana hukum acara perdata, dan pihak bank berada pada posisi pihak yang digugat (tergugat) atau turut tergugat, namun tidak menutup kemungkinan pihak Bank dapat bertindak sebagai pihak yang mengajukan gugatan (penggugat) perdata biasa.

Adapun upaya penyelesaian kredit macet terhadap gugatan atau perlawanan atau perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi adalah sebagai berikut :

### **a. Upaya penyelesaian melalui beracara di pengadilan**

Gugatan perdata yang diajukan oleh debitur/penanggung hutang ataupun oleh pihak ketiga kepada pihak Bank pada umumnya disebabkan adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit macet dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Tindakan hukum yang dilakukan oleh bank selaku pemegang hak tanggungan dianggap tidak sah atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh debitur, atau pihak ketiga/pemilik jaminan, sedangkan pihak bank berpendapat bahwa tindakan tersebut

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak John Eric Pontoh selaku Regional Litigation Head pada tanggal 09 Mei 2017

adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam prakteknya penyelesaian kredit macet terhadap gugatan atau perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan yang ditempuh melalui hukum acara perdata tidak serta merta berakhir pada putusan pengadilan tingkat pertama, dalam hukum acara perdata dikenal dua macam upaya hukum, yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa terdiri dari banding, kasasi, dan verzet (perlawanan terhadap putusan verstek) dan Upaya hukum luar biasa terdiri dari *derden verzet* dan peninjauan kembali.

Pada prinsipnya penyelesaian kredit macet terhadap gugatan atau perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila telah memperoleh putusan hakim dengan berkuat hukum tetap dalam arti tidak ada upaya hukum yang dilakukan setelah putusan tersebut. Dalam prakteknya putusan tersebut akan menjadi dasar dalam melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan.

#### **b. Upaya Penyelesaian Kredit Macet Melalui Mediasi**

Pelaksanaan mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dalam pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa :

*“Semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan termasuk perkara perlawanan (verzet) atas putusan verstek dan perlawanan pihak berperkara (partij verzet) maupun pihak ketiga (derden verzet) terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui Mediasi, kecuali ditentukan lain berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ini.”*

Penyelesaian sengketa kredit macet terhadap gugatan atau perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang terjadi dalam prakteknya dapat berakhir melalui proses mediasi, hasil mediasi merupakan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri sengketa tersebut secara kekeluargaan atau damai yang kemudian akan dituang didalam bentuk akta perdamaian.

## D. Penutup

Dari uraian yang penulis ketengahkan tersebut diatas, maka penulis dapat menarik suatu simpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. Bank Mega, Tbk adalah upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh Bank terhadap Debitur yang mengalami kegagalan dalam melakukan pembayaran terhadap kewajibannya, serta usahanya yang dinilai oleh Bank tidak mempunyai prospek atau debitur tidak memiliki usaha lagi sehingga kreditnya tidak dapat dilakukan restrukturisasi. Adapun penyelesaian kredit dengan melakukan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Mega, Tbk adalah sebagai berikut :
  - a. Penyelesaian Kredit dengan Cara Damai
  - b. Penyerahan Agunan (AYDA)
  - c. Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Jalur Hukum/Eksekusi Jaminan
  - d. Penyelesaian Kredit bermasalah melalui Gugatan Perdata.
2. Bahwa perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap perlawanan/gugatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut :
  - a. Memberikan perlindungan sebagaimana yang termuat didalam Undang-undang Hak Tanggungan tentang ketentuan-ketentuan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.
  - b. Perlindungan hukum yang diberikan berdasarkan kontraktual yang sepenuhnya takluk dan tunduk pada asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata.
3. Adapun upaya penyelesaian kredit macet apabila terdapat gugatan atau perlawanan dalam eksekusi hak tanggungan yang dapat ditempuh oleh Bank selaku pemegang hak tanggungan yakni :
  - a. Menghormati dan mengikuti proses jalannya hukum beracara di Pengadilan serta menyiapkan langkah-langkah dan strategi dalam menghadapi gugatan/perlawanan tersebut, agar tidak menimbulkan

kerugian yang lebih besar. Adapun langkah-langkah yang ditempuh adalah sebagai berikut :

- 1) Meneliti Relaas Panggilan
  - 2) Meneliti berkas yang menjadi obyek perkara
  - 3) Meneliti surat gugatan
  - 4) Memenuhi surat panggilan
  - 5) Menghadiri mediasi (jika mediasi tidak berhasil), dilanjutkan
  - 6) Mempersiapkan dasar hukum dan alat bukti dalam penyusunan jawaban
  - 7) Menyampaikan jawaban
  - 8) Menerima Replik
  - 9) Mengajukan Duplik
  - 10) Menyampaikan alat bukti
  - 11) Menyampaikan kesimpulan
- b. Adanya upaya damai yang ditempuh dari hasil mediasi maupun negosiasi baik itu melalui diluar pengadilan maupun didalam pengadilan selama jalannya perkara tersebut.

## Daftar Pustaka

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002

Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Bandung : Ghalia Indonesia, 2001

Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999

Setiawan, *Eksekusi Hipotik*, Media Notariat, No. 20-21 Tahun VI, 1991

Sujana Ismaya, *Kamus Perbankan : Inggris-Indonesia Indonesia-Inggris*, Bandung : Pustaka Grafika, 2006

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009

Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan keempat, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2007

Wawancara dengan Bapak Tunggul Tambunan selaku Litigation Legal Officer PT. Bank Mega, Tbk pada tanggal 08 Mei 2017

Wawancara dengan Bapak John Eric Pontoh selaku Regional Litigation Head pada tanggal 09 Mei 2017

<http://kbbi.web.id/tanggung> vide <http://kbbi.web.id/jamin> diakses pada tanggal 8 Juni 2017