

**UPAYA GUGATAN PERLAWANAN DEBITUR UNTUK
MEMBATALKAN PENJUALAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan nomor 35/Pdt.G/2013/PN.Mgl)**

Grafita Aji Parama Bhakti dan Zakki Adlhiyati

Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian pertimbangan hakim dengan undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan dalam menjatuhkan putusan terhadap upaya gugatan perlawanan debitur untuk membatalkan penjualan lelang objek hak tanggungan. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah normatif yang bersifat preskriptif dan terapan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, dengan teknik analisis bahan hukum yang bersifat deduksi dengan metode silogisme. Kasus berawal dari PT. BANK MEGA Tbk Cq. BANK MEGA Cabang Kota Magelang selaku kreditur yang telah melakukan lelang terhadap barang jaminan dari debitur yang bernama Achmad Zuhri berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya. Akan tetapi proses pelelangan tersebut tertunda akibat adanya gugatan perlawanan dari pihak debitur, padahal penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya akan merugikan debitur karena memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit, serta bunga yang harus dibayarkan kepada pihak kreditur akan terus menumpuk selama proses peradilan itu berlangsung. Kreditur juga akan dirugikan karena tidak segera mendapatkan pelunasan hutangnya akibat proses eksekusi yang berbelit-belit di pengadilan. Berdasarkan penelitian, dapat disimpulkan majelis hakim menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan adalah sah dan sesuai ketentuan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, dan menolak gugatan perlawanan yang diajukan oleh debitur.
Kata Kunci : Kreditur, Debitur, Hak Tanggungan*

Abstract

This study aims to determine the suitability of the consideration of judges with law No. 4 of 1996 About security rights in decisions to attempt resistance lawsuit to cancel the auction sale of the debtor object security rights. The method used in this paper is a normative prescriptive and applied. The approach used is a case approach. Sources of legal materials used are primary and secondary legal materials, with materials analysis techniques that are legal syllogism deductive method. Case originated from PT. BANK MEGA Tbk Cq. BANK MEGA Branch of Magelang as creditor who has tendered against the collateral of the debtor named Ahmad Zuhri of 1 (one) parcels of land and buildings, following everything that stands on it. But the tender process was delayed due to a lawsuit opposition from the debtor, whereas a settlement through legal institutions in practice would be detrimental to the debtor because it takes time, cost and effort is not small, as well as the interest to be paid to the creditors will continue to accumulate during the judicial process ongoing. Creditors will also be harmed because they do not

immediately get the repayment of debt as a result of the execution process convoluted in court. Based on research, it can be concluded the judges stated that the execution of the security rights is legitimate and in accordance with article 20 of Law No. 4 of 1996 concerning security rights, and rejected the lawsuit filed by the debtor resistance.

Keywords: Creditors, Debtors, Security rights

A. PENDAHULUAN

Perkembangan dunia perkreditan di Indonesia yang tumbuh sangat cepat menimbulkan persaingan yang semakin tajam pada bidang bisnis tersebut. Bank sebagai salah satu badan usaha yang bergerak dibidang perkreditan tidak terlepas dari pengaruhnya. Bisnis utama bank pada dasarnya adalah dengan menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Semakin berkembang pesatnya kebutuhan masyarakat akan bisnis bank, proses penghimpunan dan penyaluran dana bank menjadi sangat kompleks dengan ragam produk bisnis, volume, dan nilai transaksi bisnis yang sangat besar.

Seiring dengan perkembangan bisnis bank, kasus-kasus pun bermunculan, seperti kredit macet yang timbul karena ketidak hati-hatian bank dalam menyalurkan kredit. Sekian banyak kasus, beberapa ada yang dinilai berdampak sistemik atau hanya berdampak terhadap kinerja bank tersebut saja. Berdampak sistemik ataupun tidak, kasus-kasus tersebut telah menimbulkan risiko hukum baik bagi bank secara kelembagaan maupun terhadap pejabat dan staf pegawai bank tersebut (Sunu Widi Purwoko, 2015 : 10).

Ada berbagai macam jenis kredit, salah satunya yaitu jenis lembaga di Indonesia, dapat dibedakan menurut jenis jaminannya, antara lain jaminan atas benda bergerak dan atas benda tidak bergerak, dimana jaminan yang berbentuk gadai dan fidusia, sedang untuk benda yang tidak bergerak dapat dipasang hak atas tanggungan (Irma Devita Purnamasari, 2014 : 4).

Selanjutnya ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, pengertian Hak Tanggungan adalah:

Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Hypothek* dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Fenomena yang terjadi saat ini, banyak terjadi kasus yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan, sebagaimana pada hakekatnya sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan melalui penjualan di muka umum. Namun demikian, hal yang menarik dalam praktiknya adalah pada saat pemilik jaminan atau debitur melakukan perlawanan atas upaya kreditor untuk melelang tanah dan bangunan yang dijamin, kreditor masih tetap membutuhkan bantuan pengadilan untuk mengeksekusi jaminan yang sudah dibebani hak tanggungan, walaupun pada akhirnya perlawanan debitur ditolak oleh majelis hakim dengan berbagai pertimbangannya dan proses eksekusi tetap berlangsung melalui penetapan pengadilan, tetap saja hal tersebut berbelit-belit serta membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit,

Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kesesuaian pertimbangan hakim dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan terhadap upaya gugatan perlawanan debitur untuk membatalkan penjualan lelang objek hak tanggungan. Menyangkut latar belakang diatas maka permasalahannya yaitu apakah yang menjadi pertimbangan hakim dalam menolak gugatan perlawanan debitur terhadap penjualan lelang objek hak tanggungan sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan terapan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, dengan teknik analisis bahan hukum yang bersifat deduksi dengan metode silogisme. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan (Peter Mahmud Marzuki, 2014 : 89).

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini berdasarkan pada data primer yaitu putusan pengadilan negeri Magelang nomor 35/Pdt.G/2013/PN.Mgl yang akan diuraikan oleh penulis sebagai berikut :

a. Para pihak

1) Pihak penggugat

Achmad Zuhri, S.H, pekerjaan wiraswasta, jenis kelamin laki-laki, alamat dukuh Pendem rt 01 rw 01. Desa banaran, kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang.

2) Pihak tergugat

a) Pt bank mega tbk cq. Bank Mega cabang kota magelang beralamat di jl. Jendral sudirman np. 139 kota madya magelang.

b) Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL).beralamat di gd. Keuangan negara II, Jl, Imam Bonjol 1D GKN 11 Lt. 2, Semarang,

b. Kasus Posisi

Dijelaskan dalam putusan pengadilan negeri Magelang nomor 35/Pdt.G/2013/PN.Mgl duduk perkaranya sebagai berikut :

Penggugat adalah selaku debitur tergugat yang terikat dengan perjanjian kredit Nomor 004/ADD.PK.KUK.FLTL.MGL/2013 yang digunakan untuk Investasi dan modal kerja sebesar Rp. 426.000.000,00 (empat ratus dua puluh enam juta rupiah) atas nama Achmad Zuhri dan Eny Qomariyah. Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat dengan Penggugat berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat maupun Tergugat (Para Pihak) sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUHP Perdata yang menjelaskan bahwa “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang telah diberikan oleh Tergugat, yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik / SHM Nomor 3955, luas 137 m² terletak di Desa Grabag, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang, tercatat atas nama Achmad Zuhri, SH suami Eny Qomariyah dan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik / SHM Nomor 1708, luas 950 m² terletak di Desa Krincing, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, tercatat atas nama Eny Qomariyah SE.(selanjutnya disebut OBYEK SENGGKETA).

Seiring dengan berjalannya waktu, penggugat mengalami kesulitan atas pembayaran angsuran kreditnya dan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati antara ke dua belah pihak, kemudian dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat, pada hari Selasa tanggal 26 Februari 2013 dan pada hari Rabu tanggal 24 April 2013 serta tanggal 23 Juli 2013 diruang lelang KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol No. 1 D Gedung GKN 2 Lt. 2 Semarang, terhadap barang jaminan dari PENGGUGAT berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya, sesuai dengan SHM No. 3955, Luas 137 m², An. Achmad Zuhri, SH & Eny Magelang. Harga Limit : Rp. 376.250.000,00. Uang Jaminan : Rp. 200.000.000,00. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya, sesuai dengan SHM No. 1708, Luas : 950 m², An. Eny Qomariyah, SE. yang terletak di desa/ Kelurahan Krincing, Kec. Secang, Kab. Magelang. Harga Limit : Rp. 156.250.000,00, Uang Jaminan : Rp. 100.000.000,00.

Merasa keberatan dengan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 01 November 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 08 Nopember 2013 di bawah Nomor Register : 35/Pdt.G/2013/PN-Mgl. Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2008, maka Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara kedua belah pihak, yang untuk itu kedua belah pihak sepakat untuk menempuh upaya perdamaian melalui mediasi dengan bantuan Mediator, dimana kedua belah pihak berperkara sepakat menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator,

maka untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. Saut Erwin H.A Munthe S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Magelang sebagai Mediator, tetapi mediasi gagal dan pemeriksaan perkara dilanjutkan.

c. Dasar Pengajuan gugatan

Penggugat menilai PT Bank Mega Tbk tersebut telah melakukan kelalaian, antara lain :

- 1) Tidak melaksanakan Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 pasal 37 ayat 2 tentang Penyelesaian Kredit Macet ;
- 2) Tidak Melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2005 Tentang Penghapusan Piutang negara yang mulai berlaku 21 Maret 2005 ;
- 3) Tidak Melaksanakan Peraturan Menteri Keuangan No. 31 Tahun 2005 pasal 8 yang antara lain mengatur tentang “Penghapusan Secara Mutlak” atau “Hapus Tagih” kredit macet dibawah Rp. 10.000.000.000,00 (Sepuluh milyar rupiah) dimana Debitur hanya diwajibkan melunasi pokok hutang sebesar 50% saja, sedang yang tidak memiliki Jaminan Kebendaan debitur hanya wajib membayar 15% dari Hutang Pokok apabila debitur mau melunasi hutangnya.
- 4) Tidak melaksanakan Peraturan Bank Indonesia SE BI No. 14/26/DKBO, tanggal 19 September 2012 tentang Restrukturisasi Kredit.

Penggugat menilai Turut Tergugat sebagai pelaksana lelang dalam hal ini tidak melakukan penelusuran terkait dengan obyek jaminan tersebut apakah tergugat telah melalui mekanisme perbankan yang benar telah sesuai dengan UU dan kebijakan pemerintah, maupun Peraturan Bank Indonesia dalam melakukan Eksekusi. Penggugat bersiukuh bahwa lelang yang dilakukan oleh tergugat dan turut tergugat pada hari selasa tanggal 26 Februari 2013, Rabu tanggal 24 April 2013 dan tanggal 23 Juli 2013 serta pada hari senin tanggal 11 November 2013 merupakan tindakan melawan hukum karena tidak menjalankan amanat dari semua peraturan yang mengikat tergugat sebagai lembaga Perbankan. Penggugat menyampaikan bahwa UU No. 4 tahun 1996 Pasal 6 UU hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut tidak serta merta bisa dilakukan untuk mengeksekusi barang jaminan milik penggugat sebelum Institusi Perbankan melaksanakan UU No. 10 tahun 1998 dan peraturan lainnya termasuk Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/26/DKBU, tanggal 12 September 2012.

d. Tuntutan atau Petitum

1) penggugat

Berdasarkan uraian yang disampaikan oleh penggugat diatas maka penggugat dalam gugatannya adalah memerintahkan tergugat dan turut tergugat untuk membatalkan lelang, dan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut penggugat meminta untuk menggunakan Peraturan Menteri Keuangan No. 31 tahun 2005 yang antara lain mengatur tentang “Penghapusan Mutlak” atau “Hapus Tagih” Kredit Macet dibawah Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar

rupiah) dimana Debitur hanya diwajibkan melunasi Hutang Pokok sebesar 50% saja, sedang yang tidak memiliki jaminan kebendaan Debitur hanya wajib membayar 15% dari hutang pokok apabila Debitur akan melunasi Kreditnya.

2) Tergugat

Tergugat pada jawaban gugatannya meminta atau menuntut menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Kredit Nomor 004/Add-PK-KUK.FL.TL/MGL/2013. Menyatakan berdasarkan hukum Penggugat telah cidera janji / wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Nomor 004/Add-PK-KUK.FL.TL/MGL/2013, dan menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku Lelang Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat terhadap Obyek Hak Tanggungan / Obyek Sengketa.

3) Turut tergugat

Turut tergugat pada pada jawaban gugatannya menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dan meminta atau menuntut, menyatakan Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh turut tergugat atas objek sengketa a quo adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

e. Putusan

Amar dalam Putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 10 Nopember 2014 Nomor 35/Pdt.G/2013/PN.MGL yang yang pada intinya majelis hakim menyatakan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan penggugat sebagian dalam hal memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan seluruh aturan negara yang mengikat Tergugat sebagai Lembaga Perbankan dan menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.
- 2) Menyatakan penggugat adalah penggugat yang salah dan tidak beritikad baik.
- 3) Menyatakan tergugat adalah tergugat yang baik dan benar.
- 4) Menyatakan sah demi hukum dan mempunyai kekuatan mengikat Perjanjian Kredit Nomor 004/Add-Pk-KUK.FL.TL/MGL/2013.
- 5) Menyatakan berdasarkan hukum Tergugat telah cidera janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Nomor 004/Add-Pk-KUK.FL.TL/MGL/2013.
- 6) Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat Kompensi atas permohonan Tergugat Kompensi atas Obyek Sengketa (Obyek Hak Tanggungan).
- 7) Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.974.000,00 (satu juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

2. Pembahasan

Hakim dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu hakim harus menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan ketentuan pasal 5 Undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman. Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup.

Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Alasan yang dijadikan pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum (Yahya Harahap, 2005 : 798). Berdasarkan fakta yang telah terungkap dalam persidangan dan yang menjadi alasan majelis hakim pengadilan negeri magelang dalam menolak gugatan penggugat yaitu :

a. Penggugat saat ini mengakui bahwa dirinya berada di posisi kreditnya tidak lancar dan mengaku telah mengajukan restrukturisasi kredit kepada tergugat, dan majelis hakim pengadilan negeri magelang mengaris bawahi restrukturisasi kredit yang dikemukakan oleh penggugat dan melakukan pembuktian terhadap hal tersebut. Sebelum itu perlu penulis paparkan terlebih dulu apa yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit, dalam peraturan bank indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset bank umum, yang dimaksud dengan Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- 1) Penurunan suku bunga kredit;
- 2) Perpanjangan jangka waktu kredit;
- 3) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- 5) Penambahan fasilitas kredit;
- 6) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Restrukturisasi Kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank dalam rangka perbaikan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Jadi tujuan dari restrukturisasi kredit adalah (Budi Untung, 2005:201):

- 1) Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
- 2) Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
- 3) Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya

memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.

Menurut pertimbangan majelis hakim debitur tidak pernah terbukti telah mengajukan restrukturisasi kredit dalam bentuk tertulis kepada kreditur, maka hal ini menjadi salah satu pertimbangan majelis hakim pengadilan negeri magelang untuk menolak gugatan yang diajukan oleh debitur.

Majelis Hakim pengadilan negeri Magelang mempunyai pendapat tersendiri bahwa yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah “Upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan prekreditasi terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi yang dilakukan antara lain melalui penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara dalam perbankan.”.

Menurut majelis hakim Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit; dan
- 2) Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Penggugat dalam pembuktian di persidangan tidak dapat membuktikan dalilnya baik dalam bukti tulis maupun alat bukti lainnya yang tidak diajukan oleh Penggugat bahwa Penggugat telah sungguh-sungguh mengajukan restrukturisasi kredit kepada Tergugat secara musyawarah, selain itu pula untuk melakukan restrukturisasi kredit haruslah dibuat permohonan tertulis dari Debitur disertai adanya alasan-alasan yang cukup dari Penggugat sebagai dasar permohonan restrukturisasi kredit.

Pertimbangan majelis hakim pengadilan negeri magelang sudah tepat, karena sesuai kebijakan restrukturisasi internal Perbankan yakni Surat Keputusan Nokep.S.94-DIR/ADK/12/2005 syarat restrukturisasi kredit antara lain dalam Pasal 4 ayat 2 meliputi :

- 1) Debitur Masih memiliki prospek usaha yang baik
- 2) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit.
- 3) Debitur menunjukkan itikad positif untuk bekerja sama/kooperatif terhadap upaya restrukturisasi yang dijalankan.

Disamping itu sesuai Pasal 13 ayat 2 restrukturisasi kredit harus didahului dan serta adanya permohonan secara tertulis dari Debitur.

- b. Majelis hakim menimbang bahwa setelah dicermati dalam pembuktian Penggugat tidak dapat membuktikan apakah Penggugat adalah sebagai pelaku usaha atau bukan, karena tidak ada satu pun bukti tulis maupun bukti lainnya yang menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku pelaku usaha yang memiliki usaha komersial serta usahanya tersebut dalam

kondisi yang baik, sehingga apabila restrukturisasi kredit dikabulkan oleh Tergugat maka Penggugat selaku debitur masih dipertanyakan apakah penggugat dapat memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi atau tidak.

Pelaku Usaha menurut Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 pasal 1 angka 3 adalah :

Setiap orang perorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam bidang ekonomi

Penggugat atau debitur dalam pembuktian di persidangan tidak dapat membuktikan dalam bentuk tulisan maupun keterangan lain yang menerangkan bahwa dirinya adalah perorangan atau pelaku usaha yang menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi sesuai dengan bunyi pasal diatas maka sudah tepat dan selayaknya majelis hakim menyatakan penggugat tidak dapat menerima ataupun mengajukan restrukturisasi kredit, yang berarti pertimbangan majelis hakim tersebut sudah tepat karena dalam pemaparan yang juga telah penulis sampaikan diatas bahwa sesuai dengan Surat Keputusan Nokep.S.94-DIR/ADK/12/2005 syarat restrukturisasi kredit adalah debitur masih memiliki prospek usaha yang baik, sedangkan menurut fakta yang terungkap di pengadilan terbukti sebaliknya bahwa penggugat atau debitur sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa dirinya adalah seorang pelaku usaha.

Selain hal tersebut Penggugat telah keliru dalam menyebut dasar hukum dan dalam penulisan aturan tentang restrukturisasi sebagaimana tercantum dalam surat gugatan penggugat adalah SE BI No : 141/26/DKBO tanggal 19 September 2014, yang seharusnya adalah Surat Edaran Bank Indonesia No. 141/26/DKBU/2011 yang isinya mengatur tentang Pedoman Kebijakan Dan Prosedur Prekreditasi Bagi Bank Perkreditasi Rakyat, bukan mengenai restrukturisasi kredit.

- c. Majelis hakim menimbang bahwa karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya mengangsur pinjaman sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan kredit obyek perkara.

Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sebelum obyek tersebut dilakukan pelelangan Tergugat telah memberikan peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali. Hal ini berdasarkan bukti-bukti tertulis berupa :

- a) Fotokopi surat PT.Bank Mega Nomor : 164/Mgl-lending/12 tanggal 25 Mei 2012 perihal peringatan I (bukti T.T.3a);
- b) Fotokopi surat PT.Bank Mega Nomor : 222/Mgl-lending/12 tanggal 2 Juli 2012 perihal peringatan II (bukti T.T.3b);

c) Fotokopi surat PT.Bank Mega Nomor : 269/Mgl-lending/12 tanggal 2 Agustus 2012 perihal peringatan III (bukti T.T.3c).

Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut maka majelis berpendapat bahwa Tergugat telah beritikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membayar kreditnya kepada Tergugat yakni selama Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan ke III sejak tanggal 25 Mei 2012 sampai dengan 02 Agustus 2012, dan sampai pada surat pemberitahuan lelang tertanggal 18 Oktober 2013, dengan demikian Tergugat telah memberikan tenggang waktu selama 17 (tujuh belas) bulan dan hal tersebut tidak dimanfaatkan secara baik oleh Penggugat.

Majelis hakim menimbang bahwa karena tidak ada upaya dari Penggugat untuk memenuhi prestasinya serta jaminan yang diberikan kepada Tergugat telah diikat dengan hak tanggungan, maka Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan kredit obyek perkara.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 Ayat 1 huruf a huruf b dan Ayat 2 UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT. Sesuai penjelasan umum ayat 9 UUHT, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, masih dianggap perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembagaparate eksekusi. Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pertimbangan majelis hakim pengadilan negeri magelang tersebut tepat dan sesuai dengan Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan setempat yang menyatakan :“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama (Pemberian Hak Tanggungan), Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan dinyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- 1) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;
- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;

- 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi ;
- 4) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
- 5) Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas ;
- 6) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Pendaftaran hak tanggungan yang berupa surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan akta pembebanan hak tanggungan merupakan pelaksanaan dari sifat hak tanggungan yang memiliki asas publisitas. Pendaftaran kepada kantor Agraria dapat dianggap sebagai pengumuman kepada khalayak umum mengenai adanya pembebanan hak tanggungan terhadap suatu tanah dan/atau bangunan. Khalayak umum atau pihak yang bersangkutan dapat memeriksa data yuridis di kantor agraria mengenai status tanah tersebut. Asas publisitas memberikan kepastian perlindungan hukum pemegang hak tanggungan atau kreditor. Pada tahap pendaftaran tersebut dapat diketahui mengenai kedudukan pasti atas obyek yang akan dibebani hak tanggungan, sedang bermasalah atau tidak.

Asas spesialisitas dalam pembebanan hak tanggungan menyangkut identitas lengkap tanah, baik luas maupun letak. Asas spesialisitas dapat juga diartikan penunjukan jumlah nominal hutang secara pasti di dalam akta pembebanan hak tanggungan. Sehingga apabila terjadi persengketaan antara kedua belah pihak, debitor dan kreditor ataupun dengan pihak ke tiga dapat mendasarkan kepada akta pembebanan hak tanggungan tersebut (Juni Prasetyo Nugroho, artikel, 2015:16).

Menurut penulis Pertimbangan majelis hakim pengadilan negeri magelang juga telah sesuai dengan undang-undang nomor 4 tahun 1996 Hak tanggungan (UUHT) pasal 6 yang berbunyi : “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”, dan dalam pasal 20 menyebutkan 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.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut yang dimaksud dengan “tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan” adalah merujuk pada Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 pasal 6 angka 5 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang dengan menyerahkan berupa :

- 1) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- 2) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- 3) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- 5) salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- 6) surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- 7) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Berdasarkan fakta saat pembuktian di persidangan tergugat telah mengajukan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan nomor : 003/COOL/REG-RSMG/SPL/2014 tertanggal 22 Januari 2014,(bukti T.T2) dan membuat Pengumuman Lelang kemudian permohonan Tergugat tersebut oleh turut Tergugat ditindaklanjuti dengan memerhatikan dan memeriksa syarat dokumen persyaratan lelang seperti apa yang telah ditentukan dalam Pasal 6 angka 5 PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Tergugat melalui bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan telah menyampaikan permohonan lelang kepada turut tergugat dengan melampirkan :

- 1) Salinan/fotokopi perjanjian kredit (bukti T.T.7);
- 2) Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan no 1288/2012 (bukti T.T.8a);
Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan no 1195/2012 (bukti T.T.8b)
- 3) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3955 (bukti T.T.9a)
Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor : 1708(bukti T.T9b)
- 4) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi;
 - a) Fotokopi surat PT.Bank Mega Nomor : 164/Mgl-lending/12 tanggal 25 Mei 2012 perihal peringatan I (bukti T.T.3a);
 - d) Fotokopi surat PT.Bank Mega Nomor : 222/Mgl-lending/12 tanggal 2 Juli 2012 perihal peringatan II (bukti T.T.3b);
 - c) Fotokopi surat PT.Bank Mega Nomor : 269/Mgl-lending/12 tanggal 2 Agustus 2012 perihal peringatan III (bukti T.T.3c).
- 5) Salinan/fotokopi surat pernyataan bertanggung jawab dari PT. Bank Mega Tbk Kantor Regional Semarang (bukti T.T.10);
- 6) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan lelang dari Bank Mega tertanggal 18 Oktober 2013 Nomor : 0351/COOL/SMG/SPJL/X/2013 (bukti P.4).

Majelis hakim menimbang kelengkapan dokumen-dokumen yang telah diajukan tergugat kepada turut tergugat sudah sesuai dengan syarat dalam pasal 6 angka 5PER-03/KN/2010. Kemudian Setelah melihat kelengkapan berkas yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat pun telah memberitahukan kepada Penggugat perihal pelaksanaan lelang,

maka dengan demikian lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara a quo menurut juga telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 pasal 6 angka 5.

Menurut penulis hakim kurang cermat dalam menimbang kelengkapan dokumen-dokumen yang telah diajukan di pengadilan sebagai bukti-bukti tertulis/surat, karena berdasarkan fakta bukti-bukti yang telah diajukan turut tergugat di persidangan tersebut belum memenuhi kelengkapan sebagai syarat untuk dapat dilaksanakannya pelelangan, terbukti turut tergugat maupun tergugat tidak dapat mengajukan bukti berupa salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi, sesuai dengan Pasal 6 angka 5 PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

- d. Mengenai petitum penggugat yang pada pokoknya memerintahkan kepada Tergugat dalam rangka menyelesaikan perkara tersebut menggunakan Peraturan Menteri Keuangan No. 31 tahun 2005 yang antara lain mengatur tentang “Penghapusan Mutlak” atau “hapus tagih” Kredit Macet dibawah Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dimana Debitur hanya diwajibkan melunasi Hutang Pokok sebesar 50% saja, sedang yang tidak memiliki jaminan kebendaan Debitur hanya wajib membayar 15% dari hutang pokok apabila Debitur akan melunasi Kreditnya.

Majelis hakim pengadilan negeri magelang menimbang bahwa terhadap petitum poin ke-4 tersebut maka dinyatakan penggugat telah salah dalam menyadur dasar hukum dan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya.

Menurut penulis Majelis hakim dalam pertimbangannya telah sesuai, karena Peraturan Menteri Keuangan No. 31 tahun 2005 adalah mengatur mengenai Penghapusan Piutang Negara dan Daerah, yang tidak ada kaitannya dengan hutang Penggugat kepada Tergugat sebab Tergugat yakni PT. Bank Mega TBK bukanlah Perusahaan Negara atau Perusahaan Daerah, sehingga oleh karena itu tidak dapat digunakan sebagai dasar/posita untuk mengajukan petitum selain itu pula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya yang berkaitan dengan petitum ini, maka dengan demikian sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak.

Sesuai dengan pasal 3 PMK.93/PMK.06/2010 prinsip hukum perlawanan terhadap eksekusi adalah bahwa perlawanan pihak tereksekusi/debitur terhadap eksekusi tidak mutlak menunda eksekusi. Menurut penulis kriteria dasar tuntutan atau posita yang sesuai dan dapat dijadikan sebagai dasar tuntutan penggugat diatur tersendiri dalam pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Setidak-

tidaknya dasar dalam mengajukan petitum pembatalan suatu pelelangan oleh debitur haruslah berdasarkan kriteria yang jelas, seperti halnya Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh penjual/pemilik barang, atau tidak dipenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang dan kurangnya kelengkapan data untuk dapat dilaksanakan suatu pelelangan. Dalam kasus yang diteliti oleh penulis, dengan adanya gugatan perlawanan dari pihak debitur, maka eksekusi langsung ditunda sekalipun perlawanan belum diperiksa atau sekalipun perlawanan tidak mengandung perlawanan yang mendasar.

D. KESIMPULAN

Sesuai penjelasan umum ayat 9 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 Ayat 1 huruf a huruf b, berdasarkan hal tersebut kreditur telah melaksanakan prosedur lelang yang sesuai menurut tata cara yang diatur dalam Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 pasal 6 angka 5 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang jo pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT. Sebaliknya, berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, tidak ada satu pun alat bukti yang dapat mendukung dalil yang disampaikan oleh debitur dalam persidangan. Berdasarkan hal tersebut maka alasan yang menjadi pertimbangan hakim dalam menolak gugatan perlawanan debitur telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

E. DAFTAR PUSTAKA

- Budi Untung. 2005. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.
- Irma Devita Purnamasari. 2014. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa
- Juni Prasetyo Nugroho. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi Terhadap Perlawanan Pihak ke Tiga (derden Verzet)*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- M. Yahya Harahap, 2005. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Sunu Widi Purwoko. 2015. *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*. Jakarta: Nine Season Community.
- Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER 03/KN/2010 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Korespondensi

Nama : Grafita Aji Parama Bhakti
Nim : E0012170
Email : Grafita.aji.ga@gmail.com
No.HP : 082220782275

Nama : Zakki Adlhiyati, S.H.,M.H.,LL.M
Nip : 198508312010122002
Email : zakki.adlhiyati@yahoo.co.id
No. HP : 081329434513