

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT BERMASALAH: ANTARA KEPASTIAN HUKUM DENGAN PERLINDUNGAN NASABAH

Oleh

Bambang Fitrianto¹, Jeni Alfikri Ginting², Vieri Rivaldo Hasibuan³, Riza Alif Pasha⁴, Nazwa Salsabila⁵, Zavfirah Alya⁶

^{1,2,3,4,5,6}Ilmu Hukum Universitas. Pembangunan. PancabudiMedan, Indonesia

E-mail: ¹bambangfitrianto@dosen.pancabudi.ac.id, ²jennialfikriginting@gmail.com,

³aldohasibuan734@gmail.com, ⁴rapasha278@gmail.com,

⁵nazwasalsabila040406@gmail.com, ⁶zavfirahalyaa@gmail.com

Article History:

Received: 01-12-2025

Revised: 29-12-2025

Accepted: 03-01-2026

Keywords: Eksekusi hak tanggungan, kredit bermasalah, kepastian hukum, perlindungan nasabah.

Abstract: Kredit bermasalah menjadi persoalan utama dalam dunia perbankan karena dapat mengganggu stabilitas keuangan. Untuk melindungi kepentingan kreditur, digunakan hak tanggungan sebagai jaminan yang memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Namun, pelaksanaan eksekusi sering menghadapi kendala seperti perlawanan debitur dan prosedur administratif yang rumit. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas kredit bermasalah serta menilai keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun hak tanggungan memberikan kepastian hukum, praktik eksekusi masih memerlukan penegakan prinsip keadilan dan transparansi agar tidak merugikan nasabah.

PENDAHULUAN

Dalam kegiatan perekonomian modern, perbankan memiliki peranan penting sebagai lembaga intermediasi yang menyalurkan dana dari masyarakat kepada pihak-pihak yang membutuhkan melalui pemberian kredit. Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank yang memiliki kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi, namun pada saat yang sama juga mengandung risiko apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Kondisi di mana debitur gagal membayar kewajibannya tersebut dikenal sebagai kredit bermasalah. Untuk meminimalisir risiko tersebut, lembaga perbankan biasanya mensyaratkan adanya jaminan berupa hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum atas pelunasan utang.

Hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur karena hak ini melekat pada objek jaminan

dan memberikan hak prioritas bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu apabila debitur wanprestasi. Selain itu, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum sebagai titel eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Artinya, kreditur memiliki dasar hukum yang kuat untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa harus melalui proses gugatan di pengadilan terlebih dahulu.

Meskipun secara normatif mekanisme eksekusi hak tanggungan tampak memberikan kepastian hukum bagi kreditur, dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi sering kali menghadapi berbagai kendala. Tidak jarang debitur melakukan perlawanan hukum terhadap pelaksanaan lelang, menolak pengosongan objek jaminan, atau mengajukan gugatan ke pengadilan yang menyebabkan proses eksekusi menjadi tertunda. Selain itu, terdapat pula permasalahan terkait nilai objek jaminan yang tidak sebanding dengan jumlah utang yang tersisa, serta munculnya praktik eksekusi yang dianggap kurang transparan dan tidak memberikan kesempatan yang adil bagi debitur untuk melunasi kewajibannya.

Kondisi tersebut menimbulkan persoalan serius mengenai keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan hukum. Di satu sisi, bank sebagai kreditur membutuhkan kepastian hukum agar dapat menjaga stabilitas keuangan dan kepercayaan publik terhadap lembaga perbankan. Proses eksekusi yang berlarut-larut dapat menimbulkan kerugian besar dan berdampak pada kinerja bank secara keseluruhan. Namun di sisi lain, debitur atau nasabah juga memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan dari tindakan eksekusi yang sewenang-wenang. Perlindungan hukum terhadap debitur diperlukan agar pelaksanaan hak tanggungan tidak menimbulkan ketidakadilan atau pelanggaran terhadap hak-hak dasar nasabah sebagai warga negara.

Dengan demikian, permasalahan eksekusi hak tanggungan atas kredit bermasalah bukan hanya menyangkut aspek teknis pelaksanaan hukum, melainkan juga menyentuh dimensi keadilan dan perlindungan terhadap kedua belah pihak yang terlibat. Penting untuk mengkaji bagaimana ketentuan hukum yang mengatur eksekusi hak tanggungan diterapkan dalam praktik dan sejauh mana ketentuan tersebut mampu memberikan kepastian hukum bagi kreditur tanpa mengabaikan perlindungan hukum bagi debitur

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menelaah hukum sebagai norma tertulis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan dan doktrin para ahli. Pendekatan ini dipilih karena fokus penelitian terletak pada analisis aturan hukum positif mengenai eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan pelaksanaannya.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan hak-hak nasabah, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami asas kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam konteks hubungan kreditur-debitur. Jenis bahan hukum yang digunakan meliputi:

1. Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan terkait pelaksanaan lelang eksekusi.
2. Bahan hukum sekunder, berupa buku, jurnal hukum, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan hak tanggungan dan penyelesaian kredit bermasalah.
3. Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum untuk memperkuat pemahaman istilah.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), sedangkan analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif deskriptif, yaitu dengan menguraikan ketentuan hukum yang berlaku dan menafsirkan penerapannya terhadap praktik eksekusi hak tanggungan. Analisis ini bertujuan untuk menemukan keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hukum bagi nasabah dalam pelaksanaan eksekusi jaminan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hak Tanggungan: Pengertian dan Asas-Asasnya

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang lahir dari kebutuhan dunia hukum dan ekonomi modern, di mana tanah dijadikan sebagai objek jaminan atas utang. Lembaga ini diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, hak tanggungan adalah:

"Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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 kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya."

Definisi tersebut menunjukkan bahwa hak tanggungan merupakan suatu jaminan kebendaan yang bersifat aksesoir (mengikuti perjanjian pokok), yang berfungsi memberikan kepastian pelunasan utang bagi kreditur. Hak tanggungan tidak berdiri sendiri, tetapi bergantung pada adanya perikatan utang-piutang antara kreditur dan debitur.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini (2009) dalam bukunya Hak Tanggungan: Asas, Ketentuan, dan Pelaksanaannya, hak tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberikan jaminan kuat kepada kreditur, karena memberikan hak prioritas (preferen) atas hasil penjualan objek jaminan ketika debitur wanprestasi. Ia menegaskan bahwa UUHT merupakan penyempurnaan dari sistem jaminan lama (hipotek dan credietverband) yang berlaku pada masa kolonial, agar sesuai dengan prinsip hukum agraria nasional.

Sementara Boedi Harsono (2016) dalam Hukum Agraria Indonesia menjelaskan bahwa hak tanggungan memiliki dua fungsi utama, yakni sebagai lembaga jaminan hukum untuk melindungi kreditur, dan sebagai alat pembangunan ekonomi, karena memungkinkan pemanfaatan tanah sebagai modal produktif. Dengan demikian, hak tanggungan bukan hanya alat hukum, tetapi juga sarana ekonomi yang mendukung aktivitas pembiayaan nasional.

Dalam konteks hubungan perbankan, hak tanggungan berperan penting dalam pemberian kredit, sebab bank hanya akan menyalurkan dana apabila ada jaminan yang sah secara

hukum. Rachmadi Usman (2011) dalam Hukum Jaminan Keperdataan menyebutkan bahwa hak tanggungan menciptakan kepercayaan bagi kreditur terhadap kemampuan debitur, sehingga menurunkan risiko kredit bermasalah.

2. Karakteristik Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari lembaga jaminan kebendaan lainnya, yaitu:

1. Memberikan kedudukan preferen (hak mendahului) bagi kreditur.
2. Bersifat aksesoir, artinya keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok (utang).
3. Memiliki sifat *droit de suite*, yaitu selalu mengikuti objeknya di tangan siapa pun benda itu berada.
4. Dibebankan hanya pada hak atas tanah, sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
5. Didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga bersifat publik dan memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Menurut Subekti (2010), sifat-sifat tersebut menjadikan hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang pasti dan dapat dilaksanakan tanpa melalui proses gugatan panjang, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang memberikan hak bagi kreditur untuk melakukan *parate eksekusi*.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

UUHT dibangun di atas beberapa asas hukum yang menjadi dasar konseptual bagi keberlakuannya. Asas-asas ini tidak hanya bersumber dari teks undang-undang, tetapi juga dari doktrin hukum dan praktik perbankan.

a. Asas *Droit de Preference* (Hak Mendahului)

Asas ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak istimewa untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu.

J. Satrio (2002) menegaskan bahwa asas preferen menempatkan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang berhak terlebih dahulu memperoleh pelunasan dari hasil penjualan tanah jaminan, bahkan jika debitur memiliki kewajiban terhadap kreditur lain.

Dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan (Satrio, 2004), dijelaskan bahwa hak preferen juga memperkuat kepastian hukum dan stabilitas sistem keuangan karena menghindari tumpang tindih klaim atas jaminan yang sama.

b. Asas *Droit de Suite* (Hak yang Mengikuti Benda)

Asas *droit de suite* menegaskan bahwa hak tanggungan tetap melekat pada objeknya, walaupun hak atas tanah tersebut berpindah tangan kepada pihak lain. Asas ini diatur dalam Pasal 7 UUHT yang menyatakan:

"Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada."

Menurut Hernoko (2010) dalam Jurnal Hukum Bisnis dan Ekonomi, asas ini merupakan perwujudan sifat absolut hak kebendaan. Artinya, hak tanggungan memiliki daya ikat terhadap siapa pun pemilik baru objek tersebut. Dengan demikian, jika tanah yang dijaminakan dijual kepada pihak ketiga, hak tanggungan tetap melekat sampai utang yang dijaminakan lunas.

c. Asas Spesialitas (Khusus)

Asas ini menuntut agar setiap hak tanggungan harus menyebut secara jelas objek yang dijamin dan utang yang dijamin. Dalam Pasal 11 UUHT, sertifikat hak tanggungan wajib mencantumkan identitas lengkap kreditur dan debitur, data tanah, nilai utang, dan batas-batasnya.

Menurut Rachmadi Usman (2011), asas spesialisitas memberikan kepastian hukum dan transparansi, karena masyarakat dapat mengetahui secara jelas objek mana yang telah dijamin dan tidak. Hal ini juga mencegah terjadinya pembebanan ganda terhadap tanah yang sama

d. Asas Publisitas

Asas publisitas menegaskan bahwa hak tanggungan baru lahir secara sah dan mengikat setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa hak tanggungan lahir pada tanggal dicatatnya Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan

Menurut Maria S.W. Sumardjono (2014) dalam Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah, asas publisitas merupakan bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dan pihak ketiga, karena pendaftaran menjadikan hak tanggungan bersifat publik. Dengan demikian, setiap orang dapat mengetahui status hukum tanah tersebut melalui sertifikat hak tanggungan.

e. Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani seluruh objek jaminan secara utuh untuk seluruh jumlah utang yang dijamin, meskipun pembayaran utang telah dilakukan sebagian.

Subekti (2010) menjelaskan bahwa asas ini bertujuan mencegah debitur melepaskan sebagian beban jaminan sebelum seluruh kewajiban dilunasi. Namun, Pasal 2 ayat (2) UUHT juga memberi kelonggaran bahwa asas ini dapat dikesampingkan bila para pihak sepakat dan diperjanjikan secara tegas.

4. Kedudukan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Indonesia

Hak tanggungan memiliki posisi penting sebagai lembaga jaminan yang menggantikan hipotek dan *credietverband* yang berlaku sebelum UUHT. UUHT memberikan andasan hukum nasional yang kuat dan selaras dengan prinsip-prinsip hukum agraria.

Menurut Abdurrahman (2018) dalam Jurnal Ilmu Hukum Yustisia, hak tanggungan menjadi sarana penguatan hukum bagi lembaga keuangan dalam menyalurkan kredit, sekaligus melindungi hak-hak nasabah melalui mekanisme eksekusi yang transparan. Hak tanggungan dianggap sebagai perwujudan nilai kepastian hukum dan keadilan substantif dalam hubungan keperdataan antara debitur dan kreditur.

Selain itu, hak tanggungan juga memiliki fungsi sosial, sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum UUHT, yaitu memastikan bahwa pemanfaatan tanah sebagai jaminan tidak menghilangkan fungsi sosial tanah dalam kehidupan masyarakat. Dengan demikian, hak tanggungan menyeimbangkan antara kepentingan ekonomi dan keadilan sosial.

B. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum

Dalam sistem hukum Indonesia, kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental yang menjadi dasar dalam pelaksanaan setiap kebijakan, peraturan, maupun tindakan hukum. Kepastian hukum berarti adanya kejelasan dan konsistensi dalam penerapan hukum, sehingga masyarakat, khususnya pihak yang terlibat dalam hubungan hukum, memiliki rasa

aman dan dapat memperkirakan akibat hukum dari setiap tindakannya. Dalam konteks eksekusi hak tanggungan dan penyelesaian kredit bermasalah, kepastian hukum berfungsi untuk menjamin bahwa proses eksekusi dapat dilakukan secara adil, transparan, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hak tanggungan sendiri merupakan lembaga jaminan kebendaan yang diberikan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengannya, untuk menjamin pelunasan utang tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dalam praktiknya, hak tanggungan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur (biasanya bank) untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi atau mengalami kredit bermasalah. Namun, pelaksanaan hak tanggungan tidak hanya sebatas pada perlindungan kepentingan kreditur, tetapi juga harus memperhatikan aspek perlindungan hukum terhadap debitur atau nasabah agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang.

Kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan diwujudkan melalui adanya sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, di mana sertifikat tersebut memuat kalimat *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*. Artinya, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, jika terjadi kredit bermasalah, bank sebagai pemegang hak tanggungan dapat langsung mengeksekusi objek jaminan tanpa perlu melalui proses peradilan yang panjang. Hal ini merupakan bentuk konkret dari penerapan asas kepastian hukum dalam bidang hukum jaminan.

Namun, dalam pelaksanaannya, sering kali terjadi permasalahan seperti sengketa nilai objek jaminan, keberatan dari pihak debitur, atau bahkan penyalahgunaan kewenangan oleh pihak kreditur, yang menyebabkan proses eksekusi tertunda atau menimbulkan ketidakadilan. Di sinilah peran perlindungan hukum menjadi sangat penting. Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada kreditur, tetapi juga kepada debitur atau nasabah, agar hak-hak mereka tidak dilanggar selama proses penyelesaian kredit bermasalah berlangsung. Menurut Philipus M. Hadjon (1987), perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap hak-hak seseorang, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa apabila telah terjadi pelanggaran.

Dalam konteks perbankan, perlindungan hukum bagi nasabah merupakan aspek yang tak terpisahkan dari prinsip keadilan dan tanggung jawab sosial lembaga keuangan. Bank sebagai lembaga intermediasi wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) dalam memberikan kredit, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Apabila terjadi kredit bermasalah, penyelesaiannya harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip proporsionalitas dan tidak merugikan nasabah. Perlindungan hukum bagi nasabah mencakup hak untuk mendapatkan informasi yang jelas mengenai risiko kredit, hak atas perlakuan yang adil dalam proses penagihan, serta hak untuk mengajukan keberatan terhadap tindakan eksekusi yang dianggap merugikan.

Kepastian hukum dan perlindungan hukum memiliki fungsi yang saling berkaitan. Kepastian hukum memberikan landasan normatif dan prosedural bagi pelaksanaan hak dan

kewajiban, sedangkan perlindungan hukum memberikan jaminan bahwa pelaksanaan hukum tersebut tidak menimbulkan ketidakadilan atau pelanggaran hak. Menurut Sudikno Mertokusumo (2001), fungsi utama kepastian hukum adalah menciptakan keteraturan dan keadilan dalam masyarakat, sedangkan perlindungan hukum berfungsi untuk menjaga agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dalam penerapan hukum. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, kedua aspek ini harus berjalan seimbang agar proses penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan secara efektif, adil, dan sesuai hukum.

Fungsi kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan adalah menjamin terlaksananya hak kreditur atas pelunasan piutangnya sesuai prosedur hukum yang pasti dan dapat diprediksi, sedangkan fungsi perlindungan hukum adalah memastikan bahwa hak-hak debitur dan nasabah tetap dihormati selama proses penyelesaian berlangsung. Implementasi kedua prinsip ini merupakan wujud dari negara hukum yang menjunjung tinggi keadilan, kepastian, dan kemanfaatan sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

C. Konsep Kredit Bermasalah dalam Hukum Perbankan

Dalam sistem hukum perbankan Indonesia, kredit merupakan aktivitas utama bank yang berfungsi sebagai sumber pendapatan dan sebagai sarana intermediasi keuangan antara masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan masyarakat yang membutuhkan dana. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Namun, dalam praktiknya, tidak semua kredit dapat berjalan dengan lancar. Ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian yang telah disepakati, maka kondisi tersebut disebut sebagai kredit bermasalah (*non-performing loan*). Kredit bermasalah tidak hanya menimbulkan kerugian finansial bagi bank, tetapi juga berdampak pada stabilitas sistem keuangan nasional. Oleh karena itu, konsep kredit bermasalah memiliki dimensi ekonomi sekaligus dimensi hukum yang sangat penting.

Menurut Kasmir (2014) dalam buku Manajemen Perbankan, kredit bermasalah adalah kredit yang dalam pelaksanaannya tidak memenuhi syarat sebagaimana diperjanjikan antara debitur dan kreditur, baik berupa keterlambatan pembayaran bunga maupun pokok pinjaman. Hal ini menandakan adanya risiko gagal bayar (*default*) yang berpotensi menurunkan kualitas aset bank. Sedangkan menurut Sutarno (2012) dalam buku Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, kredit bermasalah adalah keadaan di mana debitur tidak mampu melunasi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian, sehingga bank harus melakukan tindakan penyelamatan atau penyelesaian hukum terhadap kredit tersebut.

Dari perspektif hukum perbankan, kredit bermasalah dikaitkan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi terjadi ketika debitur lalai atau tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan dalam kontrak kredit. Dalam konteks ini, perjanjian kredit merupakan bentuk perikatan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1239 dan Pasal 1243, yang menyatakan bahwa pihak yang lalai dapat dimintai ganti rugi atau dilakukan tindakan hukum sesuai

kesepakatan. Dengan demikian, munculnya kredit bermasalah bukan hanya masalah ekonomi, tetapi juga merupakan persoalan hukum karena menyangkut pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak yang diatur oleh undang-undang.

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum mengklasifikasikan kualitas kredit ke dalam beberapa kategori, yaitu: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Kredit yang termasuk dalam kategori kurang lancar, diragukan, dan macet inilah yang disebut sebagai kredit bermasalah (non-performing loan). Penilaian ini berfungsi sebagai indikator bagi bank dalam menentukan strategi penanganan yang tepat, termasuk melakukan restrukturisasi, penagihan, atau eksekusi jaminan.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh R. Wibowo (2020) dalam Jurnal Ilmu Hukum Universitas Diponegoro berjudul Perlindungan Hukum bagi Nasabah dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah, dijelaskan bahwa kredit bermasalah muncul karena dua faktor utama: faktor internal (kesalahan analisis kredit, pengawasan yang lemah, atau pelanggaran prinsip kehati-hatian oleh bank) dan faktor eksternal (penurunan usaha debitur, perubahan kondisi ekonomi, atau bencana alam). Oleh karena itu, aspek hukum dalam perbankan menuntut adanya keseimbangan antara perlindungan kepentingan bank dan perlindungan terhadap hak-hak nasabah atau debitur.

Untuk mencegah dan menangani kredit bermasalah, bank diwajibkan menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Prinsip ini mewajibkan bank untuk menilai kemampuan, watak, modal, agunan, dan prospek usaha debitur sebelum memberikan kredit (sering disebut prinsip 5C: Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy). Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat menyebabkan munculnya kredit bermasalah yang pada akhirnya mengancam keberlangsungan bank itu sendiri.

Ketika kredit bermasalah terjadi, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain restrukturisasi kredit, penjualan agunan, gugatan perdata, atau eksekusi hak tanggungan. Restrukturisasi dilakukan apabila debitur masih memiliki itikad baik dan prospek usahanya masih memungkinkan, sedangkan eksekusi hak tanggungan dilakukan apabila debitur benar-benar gagal bayar dan tidak menunjukkan upaya penyelesaian. Dalam proses ini, bank wajib memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan tanah tanpa melalui proses pengadilan panjang, dengan tetap menjamin perlindungan hukum bagi debitur.

Sejalan dengan itu, penelitian yang dilakukan oleh Nasution (2021) dalam Jurnal Hukum dan Keadila berjudul Kepastian Hukum dalam Eksekusi Hak Tanggungan atas Kredit Bermasalah menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilakukan dengan menjunjung asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Artinya, hukum harus memberikan jaminan bahwa hak kreditur terlindungi tanpa mengabaikan hak debitur untuk memperoleh perlakuan yang manusiawi dan sesuai prosedur hukum.

Konsep kredit bermasalah dalam hukum perbankan mencerminkan hubungan yang kompleks antara aspek ekonomi, manajemen risiko, dan aspek hukum. Dari sisi hukum, kredit bermasalah menjadi indikator pelaksanaan prinsip kehati-hatian serta pengujian efektivitas instrumen hukum jaminan, seperti hak tanggungan, fidusia, dan gadai. Dari sisi

perlindungan hukum, penyelesaian kredit bermasalah harus memperhatikan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak agar tidak terjadi pelanggaran terhadap asas keadilan.

D. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas Kredit Bermasalah

Dalam praktik perbankan, ketika kredit yang diberikan kepada debitur mengalami wanprestasi artinya debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran pokok atau bunga atau melanggar syarat kredit lainnya bank sebagai kreditur memiliki alat jaminan yang disebut hak tanggungan apabila sebelumnya debitur telah memberikan objek jaminan berupa tanah atau benda yang berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan yang didaftarkan memberikan kreditur hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut guna memperoleh pelunasan piutangnya. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur secara khusus mekanisme serta syarat pelaksanaan eksekusi jaminan ini.

Menurut Pasal 6 UU HT, apabila debitur cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna melunasi piutangnya. Hal ini memberikan kreditur suatu jalan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang lebih cepat dibanding litigasi biasa. Konsep ini diperkuat oleh Pasal 14 ayat (2) UU HT yang menegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan tetap

Dalam Pelaksanaan, secara praksis kreditur akan melakukan beberapa tahap: pertama, memastikan jaminan telah didaftarkan sebagai hak tanggungan dan memegang sertifikat hak tanggungan; kedua, setelah debitur wanprestasi dan upaya penyelesaian (misalnya restrukturisasi) gagal, kreditur dapat meminta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melelang objek jaminan tersebut atau melalui penjualan di bawah tangan jika diperbolehkan. Penelitian oleh Permatasari & Handitya menyebut bahwa penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan di KPKNL Semarang mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan serta UU HT.

Pelaksanaan eksekusi juga dapat dilakukan melalui dua alternatif metode: paratē eksekusi (parate executie) yaitu pelaksanaan langsung oleh pemegang jaminan tanpa melalui pengadilan terlebih dahulu, dan eksekusi melalui pengadilan/penetapan pengadilan. Sebagai contoh, artikel "Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan" membahas benturan antara pelaksanaan parate executie dengan ketentuan pengadilan (fiat) yang mensyaratkan persetujuan pengadilan sebelum eksekusi objek hak tanggungan.

Dalam praktiknya, terdapat sejumlah syarat yang harus terpenuhi agar eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan secara sah. Pertama, debitur harus terbukti wanprestasi sesuai perjanjian kredit. Kedua, terdapat jaminan hak tanggungan yang sah dan telah didaftarkan. Ketiga, prosedur lelang harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, misalnya PMK tentang pelaksanaan lelang. Keempat, publikasi/lelang harus terbuka agar memberi kesempatan kepada pihak ketiga untuk hadir dan menawar. Sebagai contoh, penelitian Butarbutar menyebut bahwa hak tanggungan yang dilelang tanpa prosedur permohonan lelang ke Ketua Pengadilan Negeri menjadi masalah karena melemahkan kepastian hukum.

Meski demikian, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sering menghadapi hambatan nyata. Hambatan utama antara lain: (1) prosedur administratif yang panjang dan kompleks misalnya persyaratan lelang, pengosongan objek, penetapan pengadilan; (2) keberatan atau gugatan dari debitur atau pihak ketiga yang menguasai objek jaminan, yang menyebabkan

eksekusi tertunda atau batal; (3) nilai hasil lelang yang jauh di bawah ekspektasi sehingga kreditur tidak memperoleh pelunasan sesuai utang; (4) kurangnya koordinasi antara kreditur, KPKNL/lelang, dan aparat penegak sehingga pengosongan objek jaminan terkadang tidak segera dilakukan. Sebagai contoh, artikel “Efektifitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah” menyebutkan bahwa sumber hambatan banyak berasal dari panjangnya prosedur administratif serta tingginya angka perlawanan hukum dari debitur.

Dari sisi hukum, penting untuk menyadari bahwa eksekusi hak tanggungan harus tetap menghormati perlindungan hukum bagi debitur dan pihak-ketiga. Meskipun kreditur mempunyai hak kuat, debitur tetap memiliki hak untuk mendapat pemberitahuan, kesempatan penyelesaian, dan keberatan yang sah. Studi “Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan menyebutkan bahwa debitur sering melakukan upaya hukum seperti memohon penundaan lelang atau restrukturisasi guna menghambat eksekusi, dan Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menegaskan bahwa eksekusi dapat dilakukan apabila debitur terbukti wanprestasi dan prosedur telah dipenuhi. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas kredit bermasalah diatur secara hukum sebagai berikut: jaminan hak tanggungan memberikan kreditur hak untuk menjual objek jaminan melalui lelang apabila debitur wanprestasi; proses ini harus didahului dengan pendaftaran hak tanggungan dan pemenuhannya terhadap syarat hukum; pelaksanaan lelang dan pengosongan objek dilakukan dengan prosedur terbuka; dan pelaksanaan harus mempertimbangkan hak-hak debitur dan pihak ketiga agar tidak terjadi penyalahgunaan kewenangan. Dalam praktiknya, keberhasilan eksekusi sangat bergantung pada kesiapan kreditur dalam menyiapkan jaminan dan prosedur, serta pada sistem administratif penegakan lelang dan pengosongan objek.

KESIMPULAN

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas kredit bermasalah memiliki peranan penting dalam menjaga kepastian hukum dan stabilitas sistem perbankan. Secara normatif, hak tanggungan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur melalui hak preferen dan kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut menjamin bahwa kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa harus melalui proses peradilan panjang apabila debitur wanprestasi. Namun, dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi sering menghadapi berbagai hambatan, seperti perlawanan hukum dari debitur, keberatan pihak ketiga, dan prosedur administratif yang kompleks. Kondisi ini menimbulkan ketegangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdurrahman. (2018). Hak Tanggungan sebagai Sarana Perlindungan Hukum dalam Sistem Hukum Nasional.
- [2] Boedi Harsono. (2016). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- [3] Butarbutar, H. (2019). Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah.

- [4] Hernoko, A. Y. (2010). Asas Droit de Suite dalam Hukum Jaminan Kebendaan.
- [5] J. Satrio. (2002). Hukum Jaminan Hak Kebendaan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [6] J. Satrio. (2004). Hak Preferen dan Stabilitas Sistem Keuangan dalam Perspektif Hukum Jaminan.
- [7] Kasmir. (2014). Manajemen Perbankan. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [8] Maria S. W. Sumardjono. (2014). Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- [9] Nasution, R. (2021). Kepastian Hukum dalam Eksekusi Hak Tanggungan atas Kredit Bermasalah.
- [10] Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
- [11] Permatasari, D., & Handitya, R. (2020). Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Lelang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang.
- [12] Philipus M. Hadjon. (1987). Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia.
- [13] R. Wibowo. (2020). Perlindungan Hukum bagi Nasabah dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah.
- [14] Rachmadi Usman. (2011). Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta: Sinar Grafika.
- [15] Subekti. (2010). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- [16] Sudikno Mertokusumo. (2001). Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
- [17] Sutan Remy Sjahdeini. (2009). Hak Tanggungan: Asas, Ketentuan, dan Pelaksanaannya. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [18] Sutarno. (2012). Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank. Bandung: Alfabeta.
- [19] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- [20] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- [21] Fitrianto, Bambang.2024. *Hukum perbankan*. Jawa tengah: EUREKA MEDIA AKSARA.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN