

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI  
PARATE EKSEKUSI SEBAGAI BENTUK  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
DI PT.BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA  
SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh:

**SEPTI ANGRAINI**

**1802056008**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO  
SEMARANG**

2023



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang,

*Assalamualaikum, Wr. Wb.*

Setelah meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan skripsi saudara :

Nama : Septi Angraini  
NIM : 1802056008  
Prodi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI  
BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
DI PT.BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA  
SEMARANG**

Dengan ini saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum, Wr, Wb.*

Pembimbing I,

**Nur Hidayati Setyani, SH., M.H**  
NIP:1967032019930320201

Semarang, 10 Maret 2023

Pembimbing II,

**Bagas Heradhvaksa, LL.M.**  
NIP : 19930706201903 1 017



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

PENGESAHAN


Skripsi Saudara : Septi Angraini  
NIM : 1802056008  
Judul : Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi  
Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Di PT.Bank  
Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang


Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal :  
dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2022/2023

Semarang, 03 April 2023

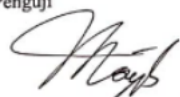
Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

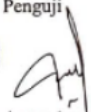
  
Ali Mas'ud, SH., M.H  
NIP:197603292016011901

  
Bagas Heradhvaksa, LL.M.  
NIP : 199307062019031017

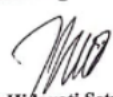
Penguji

  
Novita Dewi Masvithoh, SH., M.H  
NIP: 197910222007012011


Penguji

  
Aang Asari, M.H  
NIP : 199303142019031016

Pembimbing 1

  
Nur Hidayati Setyani, SH., M.H  
NIP:196703201993032001

Pembimbing 2

  
Bagas Heradhvaksa, LL.M.  
NIP : 199307062019031017



## MOTTO

لَنْ يَنْصُرَكُمْ اللَّهُ فُلًا غَالِبًا لَكُمْ ۚ وَإِنْ يَخَذِلْكُمْ فَمَنْ ذَا الَّذِي  
يَنْصُرُكُمْ مِنْ بَعْدِهِ ۗ وَعَلَى اللَّهِ قَلِيلَتَوَكَّلِ الْمُؤْمِنُونَ

*Jika Allah menolong kamu, maka tidak ada yang dapat mengalahkanmu, tetapi jika Allah membiarkan kamu (tidak memberi pertolongan), maka siapa yang dapat menolongmu setelah itu? Karena itu, hendaklah kepada Allah saja orang-orang mukmin bertawakal.*

(Q.S Ali 'Imran: 160)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk

*Kedua orang tuaku tercinta Ayah **Tugimin** dan Ibu **Suryana** yang telah menyayangiku dengan setulus hati, selalu sabar terhadap diri ini yang sedang berperang menghadapi berbagai rintangan di jalan menuju kesuksesan, namun itu semua tidak dapat dibandingkan dengan perjuangan yang telah mereka hadapi mulai saat aku dilahirkan di dunia ini hingga aku dewasa dan dapat duduk di bangku perkuliahan dan pastinya perjuangan kedua orang tuaku tidak akan pernah berhenti sampai disitu. Sungguh tak terhitung betapa banyak dukungan moril dan materi sehingga anak bungsumu ini ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya. Do' ayah untuk si Entik anak bungsumu ini tak putus maka sudah seharusnya aku menjadi anak berbakti yang tak pelit mendoakan untuk ibu dan ayah. I Love You So Much.*

*Dosen pembimbing I Ibu Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H., dan pembimbing II Bapak Bagas Heradhyaksa, S.H., LL.M., serta Bapak Saifudin S.H.I., M.H selaku wali dosen yang selama ini telah tulus dalam mengajar dan ikhlas dalam membimbing saya menyelesaikan tugas akhir perkuliahan dengan baik*

*dan lancar. Semoga beliau senantiasa dalam lindungan Allah SWT dan senantiasa diberi kesehatan keberkahan dalam menyampaikan ilmu.*

*Saudara perempuanku Teh Ayu Pebriyeni dan Teh Yeni Yulistianah yang selalu mendukung dan menasehati dengan beribu kata-kata mutiara yang diucapkan agar aku adik kesayanganmu ini selalu semangat kuliah. Terimakasih banyak selalu memenuhi kebutuhanku dalam perkuliahan dan selalu mengajakku healing ketika pusing.*

*Yang terkasih Amin Syamsudin selama ini selalu berjuang bersama semenjak di bangku Sekolah Menengah Pertama. Kita saling menguatkan satu sama lain karena tujuan kita sama yaitu sama-sama sedang berjuang untuk mendapatkan gelar sarjana dan meraih cita-cita. Terimakasih telah hadir dalam cerita kehidupanku.*

*Teman-teman Ilmu Hukum A 2018 yang selalu membuatku termotivasi untuk maju, memberikan dukungan, membantu ketika mengerjakan tugas-tugas dan membuat dunia perkuliahanku menjadi lebih berwarna. Terimakasih banyak telah menjadi teman kuliah ku yang baik tanpa motivasi, semangat dan bantuan kalian semua tak kan mungkin saya sampai disini.*

## HALAMAN DEKLARASI

Dengan penuh kesadaran dan rasa tanggungjawab, Peneliti menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Dengan demikian, skripsi ini tidak berisi pemikiran orang lain kecuali informasi tersebut terdapat dalam referensi kepustakaan maupun yang bersifat bahan rujukan.

Semarang, 18 Maret 2023



Septi Angraini  
NIM: 1802056008





## PEDOMAN TRANSLITERASI

Penulisan transliterasi Arab-latin dalam skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi berdasarkan Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
س	Sa	S	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik diatas)

خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	<u>Z</u>	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Sad	S	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	' --	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge

ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamza h	—'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal

Vokal Tunngal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	Fathah	A	A
—	Kasrah	I	I
—	Dammah	U	U

Contoh:

كتب = Kataba

ذ كر = Zukira (Pola I) atau zukira (Pola II) dan seterusnya.

Vokal Rangkap

Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah dan ya	Ai	A dan I
	Fathah dan wau	Au	A dan U

Contoh :

كيف : kaifa

علي: 'alā

حول : *hāula*

امن : *amana*

أي : *ai atau ay*

### C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
اِي	<i>fathah dan alif atau ya</i>	Ā	a dan garis di atas
اِي	<i>kasrah dan ya</i>	Ī	i dan garis di atas
او	<i>dammah dan wau</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قال سبحانه : *qāla subhānaka*

صام رمضان : *shāma ramadlāna*

رمي : *ramā*

فيهامنا فع : fihā manāfi'u

يكتبون ما يمكرون : yaktubūna mā yamkurūna

اذ قال يوسف لابيہ : iz\_qāla yūsufu liabīhi

#### D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua macam:

- Ta' Marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasroh dan dlammah, maka transliterasinya adalah /t/.
- Ta' Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, maka transliterasinya adalah /h/.
- Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti dengan kata yang memakai al serta bacaan keduanya terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.
- Pola penulisan tetap 2 macam.

Contoh :

روضة الاطفال	<i>Raudlatul athfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-munawwarah</i>

#### E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

ربنا	<i>Rabbanā</i>
نزل	<i>Nazzala</i>

## F. Kata Sandang

*Diikuti oleh Huruf Syamsiah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan bunyinya dengan huruf // diganti dengan huruf yang langsung mengikutinya. Pola yang dipakai ada dua, seperti berikut:

	Pola Penulisan	
التواب	<i>Al- tawwābu</i>	<i>At- tawwābu</i>
الشمس	<i>Al- syamsu</i>	<i>Asy- syamsu</i>

*Diikuti oleh Huruf Qamariyah.*

Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan-aturan di atas dan dengan bunyinya.

Contoh:

	Pola Penulisan	
البديع	<i>Al-badi'u</i>	<i>Al-badi'u</i>
القمر	<i>Al- qamaru</i>	<i>Al-qamaru</i>

Catatan: Baik diikuti huruf syamsiah maupun

qamariyah, kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-).

### G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan oprostrof. Namun hal ini hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisannya ia berupa alif.

	<b>Pola Penulisan</b>
تأخذون	<i>Ta `khuzūna</i>
الشهداء	<i>Asy-syuhadā`u</i>
أومرت	<i>Asy-syuhadā`u</i>
فأتي بها	<i>Fa `tibihā</i>

### H. Penulisan Huruf

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata-kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan. Maka dalam penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya. Penulisan dapat menggunakan salah satu dari dua pola sebagai berikut:

Contoh:

	<b>Pola Penulisan</b>



وإن لها لهو خير الرازقين	<i>Wa innalahā lahuwa khair al-rāziqīn</i>
فاوفوا الكيل والميزان	<i>Fa aufū al-kaila wa al -mizāna</i>

## ABSTRAK

Bank di Indonesia termasuk lembaga keuangan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu tugas utamanya adalah menciptakan kredit yang sangat beresiko besar yaitu terjadinya kredit macet. Nominal kredit macet pada Bank Mandiri Area Semarang terjadi peningkatan sehingga kreditur harus segera mengeksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya pemulihan kredit. Rumusan masalah yang dibahas yaitu 1) Bagaimana prosedur dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang 2) Apakah hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dari wawancara dengan pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang. Data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder serta tersier. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang pada praktiknya

lebih memilih menyelesaikan kredit macet dengan cara parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan parate eksekusi adalah sebagai berikut: 1) saat lelang agunan masih ditempati/dikuasai pihak ketiga yang cenderung terjadi perlawanan, 2) laporan penilaian berlaku cuma satu tahun dan dokumen yang ada pada bank kurang lengkap, 3) agunan kurang marketable, 4) dari segi limitnya, 5) sulit mendapatkan calon pembeli objek lelang. Berdasarkan hasil analisis pelaksanaan parate eksekusi memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur akan tetapi parate eksekusi ini pula memiliki kelemahan hukum dan disharmonisasi terhadap peraturan hukum diantaranya Pasal 11 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang No.5 Tahun 2019, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Heziene Indonesich Reglement, Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2012 sehingga kredit macet yang disebabkan oleh *force majeure* perlu mempertimbangkan dan penyesuaian terhadap peraturan tersebut.

Kata kunci: *Hak Tanggungan, Eksekusi, Perlindungan Hukum.*

## ABSTRACT

Banks in Indonesia are financial institutions that can improve people's welfare. One of its main tasks is to create credit that is very risky, namely the occurrence of bad credit. The amount of bad loans at Bank Mandiri Semarang Area has increased so that creditors must immediately execute mortgage guarantees as a credit recovery effort. The formulation of the problems discussed are 1) What are the procedures and implementation of the execution of mortgage rights through parate execution as a form of legal protection for creditors carried out by PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang 2) What are the obstacles faced and efforts to solve them in implementing the execution of mortgage guarantees by PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

The research method used in this study is an empirical juridical approach. The data used is primary data obtained from interviews with PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang. Secondary data is in the form of primary, secondary and tertiary legal materials. The data analysis used is qualitative analysis which draws conclusions inductively.

The results of this study indicate that PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang in practice prefers to settle bad loans by means of parate execution as stipulated in Article 6 of Law Number 4 of 1996

concerning Mortgage Rights. Obstacles encountered in the implementation of parate execution are as follows: 1) when the auction of collateral is still occupied/controlled by a third party which tends to result in resistance, 2) the valuation report is valid for only one year and the documents in the bank are incomplete, 3) the collateral is less marketable, 4) in terms of the limit, 5) it is difficult to find prospective buyers of the auction object. Based on the results of an analysis of the implementation of the execution order, it provides legal protection for creditors, but this execution sentence also has legal weaknesses and disharmony of legal regulations, including Articles 11 and 14 of the Mortgage Law, Law No. 5 of 2019, the Book of Laws Civil Code, Heziene Indonesich Reglement, Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, Supreme Court Circular Letter No. 7 of 2012 so that bad loans caused by force majeure need to consider and adjust to these regulations.

Keywords: *Mortgage, Execution, Legal Protection.*

## KATA PENGANTAR

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Al-hamdulillahi robbil-‘alamin, segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah Subhanahuwata’ala yang karena Rahmat dan Karunia-Nya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, jika bukan karena petunjuk, pertolongan dan kasih sayang dari Allah Yang Maha Kuasa penulis tidak akan sanggup menulis satu katapun dalam penelitian ini. Sholawat serta salam saya ucapkan kepada junjungan kita umat Islam kepada Baginda Nabi Muhammad Sholallahu’

membimbing manusia kedalam jalan kehidupan yang lurus dan benar. Semoga kita mendapat syafaatnya di Yaumul Akhir kelak, Aamiin Ya Rabb.

Penulisan skripsi ini dibuat sebagai tugas akhir perkuliahan untuk memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’

Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan judul **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Di PT.Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang”**.

Terselesaikannya skripsi tentu bukan hanya karena jerih payah penulis sendiri melainkan juga karena bantuan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan

ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang terlibat, memberikan dukungan moril maupun materil baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini, oleh karena itu kepada yang Terhormat:

1. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag. selaku dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta seluruh jajarannya di UIN Walisongo Semarang.
3. Ibu Briliyan Erna wati, S.H., M.Hum., dan Ibu Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H. selaku ketua dan sekretaris jurusan progam studi Ilmu Hukum sekaligus wali dosen
4. Bapak Saifudin S.H.1, M.H., Selaku dosen wali ilmu hukum A 2018 yang selalu memberikan arahan, motivasi serta nasihat yang tak ternilai harganya. Terima kasih banyak saya ucapkan sudah peduli dan sangat perhatian kepada kami.
5. Ibu Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H., dan Bapak Bagas Heradhyaksa, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II dalam skripsi ini. Terimakasih banyak telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing dan memberi arahan sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

6. Bapak Dr.Junaidi Abdillah, M.Si., Bapak Aang Asari, M.H., Ibu Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., dan Ibu Briliyan Ernawati, S.H., M.H. selaku dosen penguji dalam ujian Komprehensif.
7. Seluruh Dosen Ilmu Hukum dan Staff Fakultas Syari' telah mendidik, menyampaikan ilmu pengetahuan dan pengalaman kepada Penulis selama menduduki bangku perkuliahan.
8. Staff Perpustakaan UIN Walisongo baik di perpustakaan Kantor Fakultas dan Perpustakaan Pusat yang telah memberikan waktu dan tenaga untuk melayani mahasiswa dengan baik tanpa merasa direpotkan termasuk peminjaman buku refrensi, WiFi dan loker penitipan barang dalam pengerjaan skripsi.
9. Pihak Bank Mandiri University Group Bapak Pascal dan Bapak Budi Prihandari selaku Department Head yang telah menerima dan mengizinkan adanya penelitian skripsi pada PT.Bank Mandiri (Persero) Area Semarang
10. Kepada Pihak Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa Bapak Adib S. Adhiatma selaku Pimpinan (Head) dan Bapak Mohamad Sofian selaku Manager saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya karena telah memberikan kesempatan dan berkenan membantu proses penelitian skripsi ini berjalan dengan lancar.



11. Staff Retail Collection & Recovery Group mbak Mega dan Mas Zamaluddin yang sudah berkenan mengarahkan, memberi informasi terkait pelaksanaan penelitian skripsi dan telah sabar serta maklum terhadap kekurangan peneliti.
12. Kedua orang tua Bapak Tugimin dan Ibu Suryana yang telah memberikan kasih sayang yang tiada hentinya, memberikan dukungan kepada anakmu ini dalam menempuh pendidikan di bangku perkuliahan yang tak ternilai serta berkat doa kedua orang tua lah semua perjalanan ini diberikan kemudahan.
13. Untuk kedua kakak saya yaitu Ayu Pebriyeni dan Yeni Yulistiana yang selalu memberikan motivasi dalam belajar dan menjadi pengingat agar skripsi cepat diselesaikan.
14. Untuk kedua kakak ipar saya Kak Ridwan Maulana dan Kak Muhamad Nasokha yang telah menjadi kakak yang sangat baik dan tidak pelit selama ini. Dan kemudian untuk ketiga keponakan saya Raihan, Kenzie dan Kenzo yang selalu menunggu dan mengajak saya bermain ceria sehingga sedih dan penat dapat hilang dengan sekejap.
15. Kekasih hati saya Amin Syamsudin yang sudah saling mengenal dan memahami satu sama lain dalam kurun waktu tentu bukan sebentar hampir 11 tahun akan tetapi perjalanan kita masih panjang karena semoga kita bisa menyempurnakan separuh agama.
16. Teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2018 yang

sudah menemani saya dengan tulus dalam perkuliahan dan memberikan motivasi sehingga saya terpacu untuk maju meraih cita-cita. Candaan kalian baik dalam kelas maupun luar kelas pasti akan selalu saya rindukan.

17. Teman-teman Generasi Baru Indonesia (GenBI) penerima beasiswa Bank Indonesia tahun 2020 telah menjadi teman yang asyik saat melaksanakan kegiatan sosial dan tempat belajar bersama.

Semarang, 19 Januari  
2023

~~Penulis~~

Septi Angraini  
1802056008

## DAFTAR ISI

SKRIPSI .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
ABSTRAK.....	xvi
ABSTRACT.....	xviii
KATA PENGANTAR.....	xx

DAFTAR ISI.....	xxiv
BAB I .....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka.....	8
F. Metodologi Penelitian.....	15
G. Sistematika Penelitian.....	27
BAB II .....	29
TINJAUAN UMUM TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM.....	29
A. Kredit Pada Bank.....	29
B. Jaminan Hak Tanggungan.....	45
C. Perlindungan Hukum.....	82
D. Lelang.....	91
BAB III 105	
PROSEDUR DAN PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BESERTA HAMBATANNYA.....	105
A. Profil PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.....	105
B. Prosedur Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak	

Tanggungun Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur.....	133
C. Hambatan Dan Upaya Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungun.....	152
BAB IV	158
ANALISIS PARATE EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR.....	158
A. Analisis Prosedur dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.....	158
B. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.....	171
C. Analisis Kelemahan dan Disharmonisasi Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	183
BAB V	229
PENUTUP.....	229
A. Simpulan.....	229
B. Saran.....	233
DAFTAR PUSTAKA.....	237
LAMPIRAN.....	275



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 2 menyatakan:

*“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”<sup>1</sup>*

Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa fungsi bank dalam sistem hukum perbankan di Indonesia sebagai perantara bagi masyarakat yang kekurangan dana dan merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dan strategis dalam kegiatan perekonomian di Indonesia sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dan menyalurkannya kembali, bank juga merupakan badan yang tugas utamanya menciptakan kredit. Secara Yuridis normatif, perjanjian kredit bank yang sudah disepakati menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*) yang mengikat dan harus dijalankan dengan iktikad baik.

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Menurut Tan Kamelo berpendapat bahwa yang kurang mendapat perhatian selama ini adalah hubungan antara nasabah penyimpan dana dan nasabah debitur. Hubungan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai hubungan hukum melainkan hubungan moral. Sebagai hubungan moral, maka pertanggung jawabannya lebih tinggi dimata hukum. Moral menjadi sumber dan sekaligus jembatan etis dalam tonggak hukum perbankan. Berdasarkan bangunan hukum dan moral tersebut, maka seorang nasabah debitur yang telah memperoleh pinjaman kredit dari bank pada hakikatnya bukan saja bertanggung jawab terhadap bank sebagai pemberi kredit, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral terhadap nasabah penyimpan dana.<sup>2</sup>

Disini perlu dipahami bahwa penggunaan dana kredit secara benar dan tepat dalam bentuk-bentuk yang produktif memiliki peran dan memberikan andil dalam pembangunan sektor ekonomi serta dapat meningkatkan taraf hidup rakyat. Kegagalan pengelolaan dana pinjaman kredit secara langsung dapat merugikan bank yang bersangkutan dan secara tidak langsung dapat pula merugikan kepentingan nasabah penyimpan.

---

<sup>2</sup> Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Hukum Perbankan* (Depok: Kencana, 2017), 31.

Saat pelaksanaan memberikan kredit bank menggunakan dana dari masyarakat sehingga dapat memberikan resiko yang besar, diperlukannya kehati-hatian ketika memberikan kredit. Salah satu resiko yang akan terjadi adalah *Non-Performing Loan* atau juga yang biasa disebut kredit bermasalah/macet, yakni sebuah kondisi dimana kredit tidak kembali secara tepat waktu.<sup>3</sup> Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank karena akan mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank. Kegiatan usaha yang rentan akan resiko tersebut diperlukan adanya suatu jaminan kredit, Mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

- (1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*
- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
  - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana*

---

<sup>3</sup> Rahmadi Indra Tektona, "Penerapan Prinsip Character Dalam Pelaksanaan Prinsip Kehatihatian pada Analisis Pemberian Kredit Usaha Mikro, *Jurnal Batulis Civil Law Rev*, vol.1, no.1, November 2020, 1-13.



*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*

*(2) 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.<sup>4</sup>*

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitor wansprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan: "*Apabila debitur cidera janji, pemegang*

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

*hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>5</sup>*

Apabila Debitur mengalami kredit macet dan Bank sebagai pemberi kredit sudah melakukan langkah-langkah penyelamatan kredit namun tidak berhasil, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maka Bank sebagai Kreditur berhak melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan (Lelang Hak Tanggungan).<sup>6</sup> Dengan terjadi kredit bermasalah atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena suatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikannya dengan melakukan eksekusi barang jaminan.

Rincian Jumlah kredit macet pada Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

Tahun	Nominal Jumlah Debitur Kredit Macet
-------	-------------------------------------

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>6</sup> Ragga Bimantara, “Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, vol.3, no.2, Maret 2019, 243.

Desember 2020	150.000.000.000 (Miliar)
Desember 2021	193.000.000.000 (Miliar)
September 2022	309.000.000.000 (Miliar)

Sumber: Retail Colecction & Recovery Group Region VII /Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

Berdasarkan besaran jumlah kredit macet pada tahun 2020-2022 di PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang, maka penulis berpendapat bahwa penelitian ini sangat penting dilakukan untuk melihat bagaimana proses pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya perlindungan hukum bagi kreditur dan untuk melihat faktor hambatan dalam pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan yang perlu diketahui agar dikemudian hari dapat dijadikan acuan dan perbaikan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat menjadi salah satu cara untuk meminimalisir kredit macet sehingga tertarik dalam penulisan skripsi ini mengangkat dengan judul **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang?
2. Apakah hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Terkait dengan judul dan permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini, maka tujuan penelitian sebagai berikut

1. Untuk mengetahui tentang prosedur dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang
2. Untuk mengetahui tentang hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Secara Teoritis**

Secara teoritis, skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata yaitu hukum jaminan dan parate eksekusi melalui lelang hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur.

### **2. Secara Praktis**

Manfaat secara praktis, skripsi ini diharapkan dapat menjadi wawasan bagi masyarakat atau nasabah mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan apabila terjadinya kredit macet dan diharapkan dapat menjadi referensi bagi praktisi hukum dan praktisi perbankan untuk mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.

## **E. Telaah Pustaka**

1. Tesis Ngadenan tahun (2009) berjudul "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi

Kepentingan Kreditur di Mungkid”. Dalam tesis ini penulis memfokuskan penelitiannya pada eksekusi hak tanggungan atas tanah dapat memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan Kreditur dan mengatasi kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaannya kemudian melakukan analisis hukum terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan yakni bahwa meskipun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan perlindungan hukum diberikan seimbang kepada semua pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan, Kreditur, Debitur dan pihak ketiga, tetapi dalam praktek perlindungan hukum yang sangat diperlukan adalah untuk kepentingan Kreditur yang menghendaki uang yang dipinjamkan kembali sesuai perjanjian setelah Debitur cidera janji atau karena alasan-alasan tertentu Debitur tidak bisa melunasi utangnya. Dan eksekusi Hak Tanggungan yang mendasarkan pada Grosse Akta Pengakuan Utang dan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri merupakan salah satu cara yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada Kreditur,

dengan mengatasi kendal-kendala yang ada.<sup>7</sup>

Adapun perbedaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada cara menyelesaikan permasalahan kredit macet dalam pelaksanaan eksekusi dimana pada tesis ini hanya memfokuskan penelitiannya pada penyelesaian cedera janji dengan cara mengeksekusi jaminan hak tanggungan melalui pengadilan negeri sedangkan pada penelitian skripsi ini pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dengan menjual sendiri objek jaminan melalui KPKNL untuk mengadakan lelang hak tanggungan.

2. Skripsi Rossi Febrianti tahun (2017) berjudul "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Studi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidikalang)." Dalam penelitian ini penulis memfokuskan penelitiannya pada syarat dan prosedur pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, proses permohonan lelang eksekusi

---

<sup>7</sup> Ngadenan, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid", *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (Semarang, 2009), tidak dipublikasikan.

hak tanggungan, maupun pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Adapun kesimpulan skripsi ini adalah pemberian kredit pada Bank Rakyat Indonesia cabang Sidikalang harus memenuhi syarat dan prosedur yang telah ditentukan oleh kreditur dan apabila semua syarat dan prosedur sudah dilengkapi maka pihak bank akan menerima permohonan kreditur untuk melakukan pinjaman ke kreditur. Perlindungan hukum bagi kreditur pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidikalang yaitu dengan cara melakukan permohonan dan pelaksanaan hak tanggungan, pelaksanaan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui pihak KPKNL dan sebelumnya pihak bank akan mengumumkan bahwa akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Setelah lelang eksekusi dilaksanakan, maka pihak bank akan melakukan pendistribusian dana yaitu untuk melunasi hutang debitur.<sup>8</sup>

Adapun perbedaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada rumusan permasalahannya, dimana dalam skripsi

---

<sup>8</sup> Rossi Febrianti, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Studi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidikalang)", *Skripsi* Program Sarjana Universitas Sumatera Utara (Sumatera Utara, 2017), tidak dipublikasikan.



ini berfokus pada syarat dan prosedur pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan serta permohonan lelang melalui KPKNL sedangkan penelitian yang peneliti tulis adalah lebih memfokuskan terhadap proses pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan serta terdapat upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur ketika menghadapi hambatan saat pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan.

3. Skripsi Rini Afrida tahun (2021) berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. Dalam penelitian ini penulis memfokuskan penelitiannya pada perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan untuk mengetahui penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Adapun kesimpulan skripsi ini adalah perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur

wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik.<sup>9</sup>

Adapun perbedaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada metode penelitian, dimana dalam skripsi ini hanya memfokuskan pada pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjadi perlindungan hukum bagi kreditur ketika debitur mengalami wanprestasi sedangkan penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris untuk menganalisis sejauh mana pelaksanaan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya pada Pasal 6 di masyarakat sehingga melakukan penelitian pada Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

4. Jurnal Yustiana Yustiana Tahun (2020) berjudul "Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank". Dalam penelitian ini penulis memfokuskan penelitiannya pada eksekusi

---

<sup>9</sup> Rini Afrida, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Skripsi* Program Sarjana Universitas Muhammadiyah Mataram (Mataram,2021), tidak dipublikasikan.

terhadap hak tanggungan bila terjadi terjadi kredit macet di Bank BRI Sengkang dan faktor-faktor yang mempengaruhi bila tidak dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan kredit macet. Adapun kesimpulan jurnal ini adalah eksekusi terhadap hak tanggungan bagi kasus kredit macet di Bank BRI Sengkang sebagian belum efektif. Hal ini disebabkan sering adanya kelalaian dipihak Bank yang bersangkutan dalam prosedur pencairan kredit, utamanya pada perjanjian kredit yang melibatkan pihak ketiga.<sup>10</sup>

Adapun perbedaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada subjek permasalahan eksekusi jaminan hak tanggungan yaitu antara kreditur, debitur dan pihak ketiga dan dalam jurnal ini permasalahan utamanya adalah adanya kelalaian dari pihak bank sedangkan dalam penelitian ini subjek permasalahannya adalah antara kreditur dan debitur dimana penyebab terjadinya eksekusi jaminan hak tanggungan adalah terletak pada kesalahan dari pihak nasabah debitur yaitu lalai dalam pembayaran utang tidak tepat waktu atau

---

<sup>10</sup> Yustiana Yustiana, "Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank", *Jurnal Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, vol.23, no.21, Mei 2020, 77-97.

- wanprestasi sehingga menimbulkan kredit macet.
5. Jurnal Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno Tahun (2018) berjudul "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan". Dalam penelitian ini penulis memfokuskan penelitiannya pada pelaksanaan eksekusi lembaga hak jaminan terhadap hutang macet dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan. Adapun kesimpulan jurnal ini adalah eksekusi hak tanggungan yang merupakan jaminan suatu kredit dilaksanakan dengan parate eksekusi, eksekusi dengan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Eksekusi yang paling sering digunakan oleh pihak bank sebagai lembaga pemegang hak jaminan adalah melalui penjualan di bawah tangan dengan alasan untuk mendapatkan harga tertinggi. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum tertentu, yaitu adanya sita, sengketa atau gugatan hukum.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono & Bambang Winarno, "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, vol.3, no.1, Juni 2018, 1

Adapun perbedaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada proses eksekusi jaminan hak tanggungan yang memfokuskan pada eksekusi melalui penjualan dibawah tangan sedangkan pada penelitian skripsi ini memfokuskan pada pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan berdasarkan Titel Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan dan objek penelitian dalam jurnal ini adalah pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang bersifat umum yaitu lembaga perbankan secara keseluruhan sedangkan dalam penelitian skripsi ini lebih eksplisit yaitu hanya pada Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang yang pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PNK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **F. Metodologi Penelitian**

Inti daripada metodologi dalam setiap penelitian

hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan. Dimana peneliti menentukan metode apa yang akan diterapkan, tipe penelitian yang dilakukan, metode populasi dan sampling, bagaimana pengumpulan data akan dilakukan serta analisis yang dipergunakan. Metodologi penelitian berasal dari kata “metode” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dan “logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi, metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama mencapai suatu tujuan.<sup>12</sup>

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang ditujukan untuk mengetahui seluk-beluk sesuatu. Kegiatan ini biasanya muncul dan dilakukan karena ada suatu masalah yang memerlukan jawaban atau ingin membuktikan sesuatu yang telah dialami selama hidup, atau mengetahui berbagai latar belakang terjadinya sesuatu. Kebutuhan pemahaman yang benar dalam menggunakan pendekatan, metode, atau teknik untuk melakukan penelitian merupakan hal yang penting untuk mencapai hasil yang akurat dan sesuai dengan tujuan penelitian yang sudah ditentukan. Hasil-hasil penelitian sangat bergantung

---

<sup>12</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 17.

pada metode dan pendekatan yang digunakan oleh peneliti.<sup>13</sup>

Karena itu dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

Menurut Syaodih Sukmadinata penelitian kualitatif adalah suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok.<sup>14</sup> Penelitian ini bisa dimulai dengan perumusan permasalahan yang tidak terlalu baku. Instrumen yang digunakan juga hanya berisi tentang pedoman wawancara. Pedoman analisis wacana serta penelitian perbandingan. Pedoman wawancara ini dapat berkembang sesuai dengan kondisi yang ada di lapangan yaitu Regional Retail Collection and Recovery PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

#### 2. Lokasi Penelitian

---

<sup>13</sup> Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV.Pustaka Setia, 2012), 41.

<sup>14</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum* (Depok: PT.Rajagrafindo Persada, 2018), 139.

Lokasi penelitian dalam skripsi ini yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang pada unit Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) Group Region VII / Jawa 2 yang kantornya bertempat di Bank Mandiri KCP Ahmad Yani Semarang dan Bank Mandiri Gelantik di Jln. Gelantik No.15-17 Semarang. Alasan memilih Bank Mandiri sebagai objek penelitian adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk merupakan bank milik pemerintah Republik Indonesia yang tergabung dalam Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Saham sebesar 60% dimiliki bank pemerintah Republik Indonesia dan 40% sisanya dimiliki publik. Bank Mandiri mengklaim sebagai bank terbesar di Indonesia sekaligus sebagai bank BUMN terbesar di Indonesia berdasarkan total asetnya. Total aset yang dimiliki Bank Mandiri sebesar Rp 733.1 triliun pada penutupan tahun 2021. Akan tetapi risiko kredit macet yang dialami Bank Mandiri juga meningkat dimana pada Desember 2020 nominal jumlah debitur kredit macet sebesar 150.000.000.000 (Miliar), Desember 2021 sebesar 193.000.000.000 (Miliar) dan pada September 2022 sebesar 309.000.000.000 (Miliar). Sehingga penelitian ini sangat penting dilakukan untuk melihat bagaimana PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk



Area Semarang mengeksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet.

### 3. Metode Pendekatan

Yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berobjek pada beroperasinya hukum di masyarakat untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti atau untuk melihat bagaimana bekerjanya suatu hukum di lapangan secara nyata.<sup>15</sup> Untuk mengetahui sejauh mana dan bagaimana beroperasinya Undang-Undang Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah sebagai upaya perlindungan hukum bagi kreditur pada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang maka Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode yuridis empiris.

### 4. Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam

---

<sup>15</sup> Widodo, *Konstruksi dan Aplikasi Metode Kontemporer Dalam Penelitian Hukum: Kombinasi Jenis Analisis Doktrinal dan Nondoktrinal* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2020), 18.

bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.<sup>16</sup> Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumbernya secara langsung saat melakukan penelitian di lapangan seperti melakukan wawancara dengan pihak PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang dengan pihak terkait yaitu *Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2*.

Data primer yang diperoleh oleh peneliti dengan cara:

- 1) Wawancara, yaitu cara mendapatkan informasi melalui pertanyaan secara langsung kepada pihak yang berwenang untuk menjawab penelitian.
- 2) Sistem wawancara yang diterapkan dalam penelitian skripsi ini adalah wawancara bebas terpimpin yaitu dengan cara menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu sebagai pedoman alur wawancara tetapi masih dimungkinkan apabila terdapat variasi pertanyaan yang tidak keluar dari topik permasalahan dalam penelitian

---

<sup>16</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 106.

3) Daftar pertanyaan yang diajukan kepada pihak bank terkait dengan eksekusi jaminan hak tanggungan di PT.Bank Mandiri (Persero) Area Semarang lebih dulu diserahkan yang kemudian akan ditetapkan tanggal wawancara dan menjawab draft pertanyaan secara lisan.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan.<sup>17</sup> Data sekunder ini yaitu data kredit macet pada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang Desember 2020 nominal jumlah debitur kredit macet sebesar 150.000.000.000 (Miliar), Desember 2021 sebesar 193.000.000.000 (Miliar) dan pada September 2022 sebesar 309.000.000.000 (Miliar).

c. Bahan Hukum

1) Bahan Hukum Primer

---

<sup>17</sup> Ibid.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>18</sup>

- a) Al-Qur'
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Tata Aturan Perundang-Undangan.
- d) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- e) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), 141.

- g) Herizien Inlandsch Reglemen
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018
- j) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016.
- k) Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 Tahun 2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019.
- l) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum
- m) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012
- n) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tahun 1993 tentang Kualitas Aktiva Produksi dan Pembentukan Penyisihan

- Penghapusan Aktiva Produksi
- o) Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri atau KPBM
  - p) Standar Operasional Prosedure Regional Collection and Recovery atau SOP RRCR Bank Mandiri
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum.<sup>19</sup> Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan yang berasal dari buku-buku, tesis, skripsi, dan jurnal hukum yang memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan eksekusi dengan jaminan hak tanggungan dalam kredit macet.

- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang hanya sebatas difungsikan sebagai sumber refrensi saja dan tidak dipandang

---

<sup>19</sup> Ibid

mempunyai nilai lebih, misalnya seperti termuat dalam kamus-kamus hukum, ensiklopedi atau website berbagai terbitan yang memuat indeks hukum dan semacamnya.<sup>20</sup> Bahan hukum tersier dalam penelitian adalah website terkait profil PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif perlu ditekankan tentang pentingnya kedekatan dengan orang-orang dan situasi penelitian agar peneliti memperoleh pemahaman jelas tentang realitas dan kondisi kehidupan nyata. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan kualitatif dimana lebih banyak menggunakan teknik wawancara, observasi, dan metode library research (studi perpustakaan).<sup>21</sup>

##### a. Studi dokumen

Studi dokumen yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan

---

<sup>20</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum:Konsep Dan Metode* (Malang: Setara Press, 2014), 68-71.

<sup>21</sup> Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV.Pustaka Setia, 2012), 131.

dalam permasalahan penelitian lalu ditelaah secara intens sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian. Hasil wawancara dan observasi akan lebih kredibel atau dapat dipercaya kalau didukung oleh dokumen yang terkait dengan fokus penelitian.<sup>22</sup>

Studi dokumen ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang bersifat tertulis seperti jumlah kredit macet yang dialami pihak kreditur yaitu PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang dan data terkait profil serta data terkait dokumen persyaratan pengajuan kredit, data proses pembebanan sertifikat hak tanggungan dan data proses penyelamatan kredit bermasalah yang kemudian data tersebut dianalisis.

#### b. Wawancara

Menurut Gordon wawancara merupakan percakapan antara dua orang yang salah satunya bertujuan untuk menggali dan mendapatkan informasi untuk

---

<sup>22</sup> Djam' , *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2013), 149.



suatu tujuan tertentu. Sedangkan menurut Stewart & Cash wawancara diartikan sebagai sebuah interaksi yang di dalamnya terdapat pertukaran atau berbagi aturam, tanggung jawab, perasaan, kepercayaan, motif dan informasi.<sup>23</sup>

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mewawancarai pihak Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang yaitu pegawai yang berwenang dibidangnya yang menjadi narasumber untuk menjawab berbagai pertanyaan yang dilakukan oleh peneliti. Dalam melaksanakan wawancara ini peneliti harus menguasai teknik wawancara yang baik dan benar serta menggunakan bahasa yang sopan sehingga subjek tidak merasa seperti sedang diinterogasi oleh peneliti dengan cara menyiapkan draft pertanyaan yang sudah disiapkan secara matang.

## 6. Teknik Analisis Data

Analisi data yang digunakan adalah teknik

---

<sup>23</sup> Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2011), 118.

analisis data kualitatif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, dokumen yang kemudian disusun kembali secara urut dan teratur untuk kemudian dianalisis secara sistematis agar mencapai kejelasan masalah yang dicapai. Dalam penelitian, peneliti menggunakan analisis interaktif dengan membuat catatan yang terdiri atas deskripsi dan refleksi data. Selanjutnya peneliti akan melakukan klasifikasi data setelah dianggap valid langkah selanjutnya adalah merekonstruksi dan menganalisisnya secara induktif kualitatif untuk menjawab problematika yang menjadi fokus pada penelitian ini.<sup>24</sup> Analisis induktif kualitatif merupakan penarikan kesimpulan dari khusus ke umum, karena berawal dari data yang ada bukan dari sebuah teori dan tidak bermaksud untuk menguji teori. Analisis ini akan melakukan penggambaran secara mendalam tentang situasi atau proses yang diteliti sebagaimana adanya. Sehingga analisis ini sangat relevan terkait rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian.

---

## **G. Sistematika Penelitian**

Laporan penelitian yang akan dilaksanakan di PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang disajikan dalam lima bab guna mempermudah dalam memahami sistematika atau struktur penulisan, adapun sistematika dalam penulisan skripsi ini secara keseluruhan dapat diuraikan yaitu:

1. Bab I adalah pendahuluan. Bab ini berisikan tentang gambaran umum tentang penelitian yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.
2. Bab II adalah yang akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum tentang Kredit pada Bank, Jaminan Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum dan Lelang.
3. Bab III adalah berisikan tentang gambaran hasil penelitian pada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang melalui hasil wawancara yang kemudian dinarasikan. Yang menjawab semua rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi profil, prosedur dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur yang dilakukan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang beserta hambatan-hambatan yang dihadapi serta upaya pemecahannya dalam pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk

Area Semarang.

4. Bab IV adalah analisis tentang eksekusi jaminan hak tanggungan melalui parate eksekusi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur pada prosedur PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang khususnya di unit Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2. Pembahasan yang termuat dalam bab ini yaitu bersumber dari hasil penelitian.
5. Bab V adalah penutup. Bab ini berisikan tentang kesimpulan berdasarkan hasil pemahaman penulis dan pemberian saran terhadap pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian skripsi ini

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM**

#### **A. Kredit Pada Bank**

##### **1. Pengertian Bank**

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran baik secara konvensional atau prinsip Syariah. Kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan oleh Bank Umum menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adalah

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan atau bentuk lainnya.
- b. Memberikan kredit
- c. Menerbitkan surat pengakuan utang

- d. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun kepentingan nasabah
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
- f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau lainnya.
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan antar pihak ketiga.
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga
- i. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
- j. Melakukan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat
- k. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- l. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-

undangan yang berlaku.

Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank yang beroperasi berdasarkan kebiasaan dan kesepakatan umum yang berkembang seperti adat, kebiasaan dan kelaziman. Prinsip operasi bank konvensional yaitu penerapan metode bunga. Bunga adalah harga yang ditetapkan oleh bank untuk memasarkan produk dan layanannya kepada masyarakat yang salah satu kegiatan usahanya berupa kredit.<sup>25</sup>

## 2. Pengertian Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 11 Tentang Perbankan:

*“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan*

---

<sup>25</sup> Hadi Ismanto dkk, *Perbankan Dan Literasi Keuangan* (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2019), 4-8.

*pemberian bunga.*"<sup>26</sup>

Kata kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan. Menurut Raymond P.Kent dalam bukunya *Money and Banking* mengatakan bahwa kredit adalah hak untuk menerima pembayaran kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.<sup>27</sup>

Oleh karenanya tujuan utama bank dalam pemberian kredit adalah mencari keuntungan yang bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut hasilnya terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Selain itu pemberian kredit juga bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Yang tak terlepas adalah tujuan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank adalah membantu pemerintah, semakin banyak kredit yang

---

<sup>26</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 11 Tentang Perbankan

<sup>27</sup> Thamrin Abdullah dan Shinta, *Edisi 2 Bank & Lembaga Keuangan* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), 112-115.



disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

### 3. Prinsip-Prinsip Kredit

Dalam melakukan penilaian terhadap nasabah, kriteria-kriteria dan aspek penilaian yang ditetapkan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan memakai analisis 5C dan 7P.

#### a. Analisis 5C dalam Pemberian Kredit.

- 1) *Character* yaitu melihat bagaimana karakter dan latar belakang calon peminjam atau nasabah yang mengajukan kredit.
- 2) *Capacity* yaitu bagaimana kemampuan calon peminjam dalam membayar kreditnya.
- 3) *Capital* yaitu modal yang dimiliki calon peminjam, yang khususnya diberlakukan pada nasabah yang meminjam untuk usaha atau bisnisnya.
- 4) *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan pada calon peminjam saat mengajukan kredit pada bank.

- 5) *Condition* yaitu kondisi perekonomian baik yang bersifat general atau spesifik pada bidang usaha yang dijalankan nasabah.
- b. Analisis 7P dalam Pemberian Kredit
- 1) *Personality* yaitu kepribadian dari calon peminjam yang mengajukan kreditnya
  - 2) *Party* yaitu di mana calon peminjam dimasukkan ke dalam beberapa golongan yang terkait dengan kondisi keuangannya.
  - 3) *Purpose* yaitu apa tujuan atau kegunaan kredit dari calon peminjam dalam mengajukan kreditnya pada lembaga keuangan.
  - 4) *Prospect* yaitu bagaimana prospek dari usaha yang dijalankan oleh calon peminjam.
  - 5) *Payment* bertujuan untuk mengukur bagaimana kemampuan bayar dari calon peminjam.
  - 6) *Profitability* di mana pihak bank melihat bagaimana kemampuan calon peminjam dalam menghasilkan keuntungan atau laba.
  - 7) *Protection* mengacu pada jaminan yang dapat diberikan oleh calon peminjam.
- c. Analisis Aspek dalam Pemberian Kredit
- 1) Aspek Yuridis atau Hukum adalah legalitas

usaha nasabah yang berkaitan dengan akta pendirian, TDP, NPWP, SKTU, SIUP dan perizinan lainnya, serta legalitas pemilik atau pemegang saham, komisaris, kuasa direksi berupa KTP, KK, NPWP pribadi dan sebagainya.

- 2) Aspek Manajemen adalah gambaran usaha perusahaan, proses produksi, realisasi produksi atau penjualan, target produksi dan sebagainya yang berkaitan dengan teknis atau operasional perusahaan.
- 3) Aspek Pemasaran adalah jenis produk, barang atau jasa, pasar atau konsumen yang dituju, lokasi pemasaran, strategi pemasaran dan target penjualan.
- 4) Aspek Keuangan adalah laporan keuangan, analisis laporan keuangan berupa rasio likuiditas, solvabilitas/leverage, rentabilitas/profitabilitas dan rasio aktivitas, analisis sumber dan penggunaan dana, analisis kebutuhan modal kerja dan *source of payment*.
- 5) Aspek Sosial dan Ekonomi adalah dampak sosial maupun ekonomi terhadap masyarakat sekitar, tenaga kerja, terhadap

konsumen, pemerintah dan lingkungan sekitar.

- 6) Aspek AMDAL adalah dampak lingkungan yang terjadi akibat bisnis yang dilakukan oleh nasabah dan bagaimana perizinan dari Kementerian Lingkungan Hidup
- 7) Aspek Jaminan adalah legalitas jaminan, appraisal jaminan dan *collateral coverage* terhadap kredit yang diajukan.<sup>28</sup>

Tentu saja dalam pemberian kredit kepada calon debitur bank tidak semata-mata langsung memberikan pinjaman akan tetapi harus melalui tahap analisis 5C dan 7P agar kredit yang disalurkan aman terbebas dari masalah yang dapat merugikan bank dan untuk keberlangsungan kesehatan dalam perbankan.

#### **4. Dasar Hukum Perjanjian Kredit Bank**

Munir Fuady mengemukakan dasar-dasar hukum perjanjian kredit bank sebagai berikut:

- a. Perjanjian di antara para pihak

Perjanjian diantara para pihak Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah

---

<sup>28</sup> Syafril, *Bank & Lembaga Keuangan Modern Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2020), 96-100.

berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Maka dengan ketentuan pasal itu berlaku sah setiap perjanjian yang di buat secara sah bahkan kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang. Demikian pula dalam bidang perkreditan, khususnya kredit bank yang diawali oleh satu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian kredit dan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis.

b. Undang-undang tentang perbankan

Undang-Undang sebagai dasar hukum di Indonesia undang-undang yang khusus mengatur tentang perbankan adalah Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Nomor 7 Tahun 1998 tentang Perbankan

c. Peraturan pelaksanaan sebagai dasar hukum peraturan perundang-undangan, suatu karakter yuridis dari bisnis perbankan yakni bidang bisnis yang sarat dengan pengaturan dan petunjuk pelaksanaan (*heavily regulated bussiness*). Di antara peraturan perundangan yang levelnya dibawah undang-undang yang mengatur juga tentang perkreditan dapat diklasifikasi sebagai berikut:

1) Peraturan Pemerintah

- 2) Peraturan Perundang-Undangan Oleh Menteri Keuangan
- 3) Peraturan Perundang-Undangan Oleh Bank Indonesia
- 4) peraturan perundang-undangan lainnya
- 5) Yurisprudensi

d. Yurisprudensi

Sebagai dasar hukum disamping peraturan perundang-undangan yang telah disepakati sebagai dasar hukum untuk kegiatan perkreditan yurisprudensi dapat juga menjadi dasar hukum.

e. Kebiasaan perbankan

Kebiasaan perbankan sebagai dasar hukum dalam ilmu hukum diajarkan bahwa kebiasaan dapat juga menjadi suatu sumber hukum. Demikian juga dalam bidang perkreditan, kebiasaan dan praktik perbankan dapat juga menjadi suatu dasar hukum. Memang banyak hal yang telah lazim dilaksanakan dalam perktek tetapi belum dapat pengaturan dalam perundangundangan. Hal seperti ini tentu sah-sah saja untuk dilakukan oleh perbankan, asal saja tidak tertantang dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

f. Peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Peraturan terkait lainnya sebagai dasar hukum dalam pemberian kredit bank seringkali terkait dengan beberapa peraturan perundang-undangan, sebagai contoh karena kredit pada akikatnya merupakan suatu wujud perajjian, maka akan terkait buku ketiga KUHPerdata tentang perikatan. Demikian halnya dengan ketentuan mengenai hipotik atau hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) tentang eksekusi hipotik, KUHAcara Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>29</sup>

## 5. Penyebab Kredit Macet

Dalam dunia perbankan pihak-pihak yang

---

<sup>29</sup> Fanestasya Silviani Runtukahu,” Penyaluran Dana Bagi Masyarakat Melalui Perjanjian Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan” *Jurnal Lex Privatum* vol.9, no.3, April 2021,1-11.

berhubungan dengan transaksi kredit, ialah pihak yang memberikan kredit dinamakan Kreditur yakni Bank dan pihak yang menerima kredit disebut Debitur. Pihak Debitur ini anggota masyarakat baik perorangan atau badan-badan usaha. Bank sebagai Kreditur mempercayai Debitur dengan cara memberikan kredit dan kredit yang diberikan dalam bentuk uang yang kemudian hari dikembalikan dalam bentuk uang yang meliputi hutang pokok dan bunga. Namun kredit yang diberikan kepada para Debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan (NPL)*. Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan Bank karena Bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 12 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan Bank termasuk kredit



performing loan (tidak bermasalah) atau kredit bermasalah dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan
- e. Macet.<sup>30</sup>

Dari penggolongan kredit tersebut dapat kita ketahui bahwa yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *Performing Loan*, sedangkan yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *Non Performing Loan*. Untuk menghindarkan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan*, Bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan debitur seperti yang telah diuraikan yaitu Analisa analisis 5C dan 7P akan tetapi meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang debitur tidak mampu menyelesaikan hutangnya tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi kredit bermasalah.

---

<sup>30</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Adanya kredit macet akan menjadi beban Bank karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah Bank, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut:

- a. Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum jika sudah tidak ada jalan lain penyelesaian melalui restrukturisasi. Untuk menjaga agar kredit yang telah diberikan kepada Debitur memiliki kualitas *Performing Loan* maka harus dilakukan pemantauan dan pengawasan untuk mengetahui secara dini bila terjadi *deviasi* (penyimpangan) dan langkah memperbaikinya.
- b. Dilakukan penilaian ulang (*review*) secara periodik agar dapat diketahui sedini mungkin baik actual loan problem, maupun potensial problem sehingga Bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanannya (*action program*).
- c. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, bila kredit menunjukkan bermasalah (*Non Performing Loan*).<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Prekreditasi pada Bank* (Bandung: Alfabeta, 2014), 92 dan 263.

Joyomarto (1994) dalam Henny mengatakan bahwa variable yang mempengaruhi ketidak lancaran kredit adalah faktor internal dan faktor eksternal lembaga perkreditan sebagai berikut:

a. Faktor internal

Faktor yang berasal dari dalam perusahaan/lembaga perkreditan. Yang menjadi indikator yaitu:

- 1) Kebijakan perkreditan yang ekspansif, beberapa lembaga perkreditan menempuh kebijakan perkreditan yang ekspansif melebihi pertumbuhan kredit wajar/normal. Lembaga perkreditan tersebut menetapkan pencapaian target kredit dalam jumlah yang besar dalam waktu yang relatif singkat, karena memiliki beban kelebihan dana/likuiditas.
- 2) Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, hal yang sering terjadi antara lain feasibility study dan data calon debitur tidak diwajibkan kepada calon debitur, penilaian kredit kurang menitik beratkan pada kelayakan usaha.
- 3) Itikad kurang baik dari

pemilik/pengurus/pegawai lembaga perkreditan, hal ini dilakukan dengan memberikan kredit kepada debitur tertentu yang sejak awal sebenarnya sudah diketahui bahwa permohonan kredit tersebut tidak bankable. Praktek yang terjadi adalah pemberian kredit kepada pemilik/pengurus atau kepada perusahaannya untuk suatu kegiatan yang kurang jelas.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yaitu faktor yang berasal dari keadaan konsumen. Yang menjadi indikator yaitu:

- 1) Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit, Kegiatan penyejukan ekonomi telah menyebabkan menurunnya kegiatan ekonomi serta mengakibatkan tingginya suku bunga.
- 2) Iklim persaingan yang tidak sehat yang dihadapi lembaga perkreditan, adanya persaingan antar lembaga perkreditan yang sangat ketat dalam menyalurkan kredit telah dimanfaatkan oleh debitur yang mempunyai itikad kurang baik

yaitu dengan memperoleh kredit yang melebihi jumlah yang diperlukan dan untuk usaha yang tidak jelas.

- 3) Kegagalan usaha debitur, kegagalan terjadi karena usaha debitur *sensitive* pada faktor lingkungan yang mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut dapat berupa kegagalan dalam produksi atau pemasaran barang/jasa yang dihasilkan, perubahan harga di pasar, perubahan pola konsumen.
- 4) Musibah yang terjadi pada debitur / kegiatan usahanya.<sup>32</sup>

Banyak penyebab kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

## 6. Jaminan Kredit

---

<sup>32</sup>Evandry Deswana, "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Kredit Macet Pada PT Mutiara Multi Finance Cabang Baturaja", *Jurnal Kolegial*, vol.9, no.1, Juni 2021, 31-44.

Ketidakmampuan debitur tersebut dalam melunasi kreditnya dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit yang berfungsi untuk melindungi bank dari kerugian. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet. Jaminan kredit juga akan melindungi bank dari nasabah yang nakal hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu akan tetapi tidak mau membayar kreditnya. Yang paling penting dalam jaminan kredit adalah mengikat nasabah untuk segera melunasi utang-utangnya nasabah akan terikat dengan bank mengingat jaminan kredit akan disita oleh bank apabila nasabah tidak mampu membayar.

Dalam praktiknya yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan dengan barang-barang seperti tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin peralatan, barang dagangan, tanaman kebun atau sawah.
- b. Jaminan surat berharga seperti sertifikat saham, obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, promes, wesel.
- c. Jaminan orang atau perusahaan kepada

- bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan
- d. Jaminan asuransi yaitu bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi terutama terhadap fisik objek kredit.<sup>33</sup>

## **B. Jaminan Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan hukum jaminan adalah “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah”. Oleh karena itu hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan

---

<sup>33</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 89-91.

fasilitas kredit.<sup>34</sup>

Sumber hukum jaminan yakni tempat ditemukannya aturan dan ketentuan hukum serta perundang-undangan (tertulis) yang mengatur mengenai jaminan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan jaminan. Aturan dan ketentuan hukum dan perundang-undangan jaminan yang dimaksud adalah hukum positif, yaitu ketentuan jaminan yang sedang berlaku pada saat ini. Ketentuan yang secara khusus atau yang berkaitan dengan jaminan dapat ditemukan dalam:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Ketentuan hukum jaminan dapat dijumpai dalam Buku II KUHPerdato yang mengatur mengenai hukum kebendaan. Ditilik dari sistematika KUHPerdato, pada prinsipnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum kebendaan. Dalam Buku II KUHPerdato diatur mengenai pengertian, cara membedakan benda dan hak-hak kebendaan, baik yang memberikan kenikmatan dan jaminan. Ketentuan dalam Pasal-Pasal Buku II KUHPerdato yang mengatur mengenai lembaga dan ketentuan

---

<sup>34</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 5-8.



- hak jaminan dimulai dari Titel Kesembilan Belas sampai dengan Titel Dua Puluh Satu Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1232.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.  
Pada dasarnya KUHDagang mengatur mengenai ketentuan-ketentuan huku perdata khusus yang terdiri atas 2 (dua) Buku, yaitu Buku I tentang Dagang pada Umumnya dan Buku II tentang Hak-Hak dan Kewajiban-Kewajiban yang Timbul dari Pelayaran, lazimnya mengatur mengenai hukum pengangkutan laut.
  - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Berkaitan dengan hukum jaminan, dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Nomor 5 Tahun 1960 sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hipotek (*hypothek*) dan *credietverband* yang akan diatur dalam suatu undang-undang tersendiri.
  - e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

Benda yang Berkaitan dengan Tanah  
Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 keseluruhan ketentuan mengenai lembaga hak jaminan Hak Tanggungan diatur dalam suatu undang-undang tersendiri diluar KUHPerdara. Sejak saat itu tidak lagi berlangsung dualism Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan *credietverband* sehingga terciptalah unifikasi hukum lembaga hak jaminan atas hak atas tanah sesuai dengan tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berkeinginan menciptakan Hukum Pertanahan Nasional.<sup>35</sup>

## 2. Jaminan Hak Tanggungan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* ini mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.

Dapat kita ketahui selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 23 Undang

---

<sup>35</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 3-23.

-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UndangUndang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah:

*“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”*<sup>36</sup>

Agunan dalam konteks ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.

Unsurunsur agunan ini meliputi:

- a. Jaminan tambahan
- b. diserahkan oleh debitur kepada bank
- c. untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.<sup>37</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi

---

<sup>36</sup> Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UndangUndang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>37</sup> Rivaldo Marcello Kaliey, Karel Yossi Umboh & Suriyono Soewikromo, “Kedudukan Benda Tak Bergerak Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit”, *Jurnal Lex Privatum*, vol.11, no.1, Januari 2023, 1-13.

resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan adalah:

*“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”*<sup>38</sup>

Selain berkedudukan mendahulu kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguh pun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droitdesuite*).<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

<sup>39</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), 95-97.

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. 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.”<sup>40</sup>*

Dengan adanya hak mendahului dari pada kreditor lain tersebut karenanya yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang hak tanggungan.

Pasal 29 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan:

*“Dengan berlakunya undang-undang*

---

<sup>40</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

*tentang hak tanggungan (kursif penulis) ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 juncto Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584, sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 juncto Staatsblad 1937-191, dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dinyatakan tidak berlaku.”<sup>41</sup>*

Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama,

---

<sup>41</sup> Pasal 29 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan, akta pemberian hak tanggungan nantinya merupakan kontrak buntutan (*assessor*) dari perjanjian pokoknya (perjanjian yang menerbitkan utang-piutang tersebut).<sup>42</sup>

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka keberadaan benda objek jaminan merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi suatu jaminan utang. Bukan hanya itu, bahkan hak tanggungan akan mengikuti benda objek jaminan utang, ke manapun benda tersebut berada atau dialihkan. Pasal 7 dari Undang-undang Hak Tanggungan dengan tegas menentukan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya, ke dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Hak tanggungan sebagai suatu jaminan atas pembayaran utang. Janji untuk memberikan hak tanggungan adalah suatu kontrak, klausul, atau janji yang menyatakan bahwa terhadap utang-piutang tertentu dijamin

---

<sup>42</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013), 68-77.

pembayarannya dengan pemberian suatu hak tanggungan dari debitur kepada kreditur.

### **3. Asas-Asas Hak Tanggungan**

#### **a. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan yang Diutamakan**

Penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

#### **b. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi**

Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak



atas tanah, dapat diperjanjikan dalam pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

- c. Hak Tanggungan Hanya Dibebankan pada Hak Atas Tanah yang Telah Ada

Secara yuridis formal asas yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah ada diatur dalam Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan

- d. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan selain Atas Tanahnya juga Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tersebut

Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan: Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Baru akan Ada di Kemudian Hari

Pada Pasal 4 ayat (4) memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru akan ada di kemudian hari. Menurut St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk

bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian *Accessoir*

Dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa: oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

g. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan untuk Utang yang Akan Ada.

Salah satu keistimewaan dari Hak Tanggungan adalah diperbolehkannya menjaminkan utang yang akan ada. Hal ini sesuai dalam ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: Utang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan

diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

- h. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang

Pasal 3 ayat (2) dinyatakan bahwa: Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

- i. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek hak tanggungan itu berada.

Menurut St. Remy Sjahdeini hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Berdasarkan asas ini pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

- j. Di atas Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita oleh Peradilan.

Alasannya adalah tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditor pemegang Hak Tanggungan.

- k. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan atas Tanah Tertentu

Penjelasan Pasal 8 UU No.4 Tahun 1996 adalah karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- l. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Pada Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan:

Bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

m. Hak Tanggungan Dapat Diberikan Dengan Disertai Janji-Janji Tertentu

asal 11 ayat (2) bersifat fakultatif dan limitatif, bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik seluruhnya maupun sebagiannya. Bersifat limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain, selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2).

n. Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan

Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Apabila Cidera Janji

Diatur dalam Pasal 12 UUHT dinyatakan bahwa ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

o. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti

Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa: apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate

eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT atau dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.<sup>43</sup>

#### **4. Objek dan Subjek Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 4 UUHT. Obyek dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik atas tanah, hak guna usaha, dan hak guna bangunan
- b. Hak pakai atas tanah Negara, yaitu yang memenuhi syarat bersertifikat dan dapat di perjual-belian
- c. Bangunan rumah susun dan Hak Milik atas satuan rumah susun, yang berdiri di atastanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh Negara

Sedangkan untuk pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT). Sedangkan pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak

---

<sup>43</sup> Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 174-186.



yang berpiutang. Sebagai pemegang hak tanggungan, dapat berstatus Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Warga Negara dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan di pergunakan untuk kepentingan pembangunan di Indonesia (Pasal 9 UUHT).<sup>44</sup>

## 5. Pengaturan Hak Tanggungan

Hak tanggungan di atur dalam beberapa peraturan, yaitu:

- a. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 dan Pasal 51 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai objek hak tanggungan.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang disahkan pada tanggal

---

<sup>44</sup> Nur Asmidah Nasution dan Dikko Ammar, "Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah", *Jurnal Smart Hukum*, vol.1, no.2, Januari 2023, 344-352.

9 April 1996.

- c. Peraturan-peraturan pelaksana yang mengatur tentang bentuk dan isi akta pemberian hak tanggungan, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan, hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan, pendaftaran tanah, Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, dan peraturan pelaksana terkait lainnya baik yang berbentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria maupun bentuk lainnya.<sup>45</sup>

## 6. Pendaftaran Hak Tanggungan

Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan setempat, maka moment tersebut adalah moment lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka lahir pula hak istimewa atau kedudukan istimewa (*droit de preference*)

---

<sup>45</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan* (Yogyakarta: Ull Press Yogyakarta, 2017), 195-196.

dari pemegang Hak Tanggungan Selanjutnya Kantor Pertanahan setempat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya dalam tulisan ini disingkat (SHT) sebagai tanda bukti Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang memberikan titel eksekutorial kepada SHT tersebut, sehingga SHT tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta dapat berlaku juga sebagai pengganti Grosse Akta Hipotek, yang dapat dimohonkan eksekusinya ke Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan Pasal 258 RBg (Pasal 224 HIR).<sup>46</sup>

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah di

---

<sup>46</sup> Dimas Nur Arif Putra Suwandi, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan”, *Jurnal Media Iuris*, vol.1 No.3, Oktober 2018, 420-436.

- tandatangan pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
  - d. Tanggal buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.<sup>47</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui tahap kegiatan yaitu:

---

<sup>47</sup> I Ketut Mahatma Adi Putra Utama, "Kajian Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Terhadap Harta Bersama (Studi Putusan Nomor : 676/PDT.G.PLW/2016/PN.JKT.SEL)", *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, vol.2, no.1, Februari 2022, 170-177.

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.
- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapun yang menjadi

tata cara pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Setelah dilakukannya penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.
- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak

Tanggung jawab lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

- c. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d. Setelah Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan, Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Gratia Ariefa, "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan

## 7. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan

Dengan berlakunya, Undang-Undang Hak tanggungan maka membuat pengaturan hukum sebelumnya khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah menjadi tidak berlaku. Keistimewaan dari Hak Tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk mendukung pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti dalam Hak Tanggungan maka pada sertifikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pemberian irah-irah tersebut adalah dengan tujuan untuk memberikan kekuatan eksekutorial terhadap sertifikat hak tanggungan tersebut dimana sertifikat hak tanggungan tersebut menjadi mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan yang terdapat pada putusan pengadilan seperti yang sudah diutarakan dalam pasal 13 ayat (2) dan ayat

---

Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, *Jurnal Perspektif Hukum*, vol.3, no.1, Februari 2022, 81-91.



(3) pada Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>49</sup>

Adanya irah-irah tersebut diterangkan dalam Undang-Undang Hak tanggungan bahwa hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga jika ternyata di kemudian hari si debitor cidera janji maka jaminan hak atas tanah tersebut dapat disita dan dieksekusi langsung melalui tata cara parate eksekusi tanpa memerlukan lagi putusan pengadilan. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan terhadap mereka yang mempunyai piutang dan telah dijamin oleh adanya jaminan hak tanggungan untuk melaukan eksekusi secara langsung tanpa harus melakukan gugatan terlebih dahulu kepada pengadilan.

Hal ini terlihat dari bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri yaitu:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan*

---

<sup>49</sup> Bambang Purwanto, “Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Debitor Wanprestasi”, *Jurnal Al Qodiri*, vol.19, no.3, Januari 2022, 636-642.

*sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>50</sup>*

Pasal 6 tersebut memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Kedudukan utama pemegang hak tanggungan telah jelas pada bunyi pasal 6 tersebut dimana ditulis “menjual atas kekuasaannya sendiri” tanpa perlu lagi untuk meminta persetujuan kepada debitur/si berhutang. Dengan demikian terlihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur melakukan cedera janji atau wanprestasi dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu untuk meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah

---

<sup>50</sup> Pasal 6 Undang-Undang Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan.

## **8. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

(2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan

tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan

- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>51</sup>

Setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku tanah hak tanggungan di Kantor Pertanahan karena hak tanggungan telah hapus dengan cara

---

<sup>51</sup> Pasal 18 Undang-Undang Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

sebagaimana diatur Pasal 18 UUHT. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertifikat hak atas tanahnya serta surat roya dan kreditur atau surat yang berisi pernyataan dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya. Jika debitur sudah mampu membayar utangnya secara penuh, maka Sertifikat yang dijaminan dapat dikembalikan kepada debitur. Caranya ketika utang sudah dilunasi maka bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan dikeluarkannya Surat Roya, maka seluruh berkas-berkas, di antaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan kembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan penghapusan catatan yang ada di sertifikat mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atau pembebanan hutang tersebut kepada Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian menghapus pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat berdasarkan Surat

Roya dari kreditur, dan sertifikat kembali bersih. Proses Roya ini bisa dilakukan sendiri oleh pemilik atau bisa juga dikuasakan kepada Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>52</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan yaitu adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan itu hapus juga. Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor. Oleh karena itu sudah merupakan kewenangan bagi kreditor untuk menghapuskan Hak Tanggungan yang dimilikinya, keadaan ini berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan yang tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu.

## 9. Eksekusi Hak Tanggungan

---

<sup>52</sup> Fitria Dewi Navisa, "Analisis Yuridis Prosedur Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Dan Kedudukannya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang", *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Islam Malang (Malang, 2021), 31, tidak dipublikasikan.

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum pada kreditur dapat terlaksana manakala kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi atas jaminan yang telah diberikan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang debitur secara efektif dan efisien, sehingga kreditur dapat memperoleh kembali haknya untuk dapat menerima pengembalian atau pembayaran kredit secara optimal. Proses eksekusi dilaksanakan bilamana debitur tidak melakukan kewajibannya/cidera janji atas perjanjiannya oleh para pihak dalam perjanjian kredit, oleh karena itu cara yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur adalah dengan cara melelang objek jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan utang dari hasil lelang tersebut. Proses yang dapat dilakukan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan harus sesuai dengan peraturan yang tertulis, kemudian harus dinyatakan bahwa objek milik debitur sudah dapat di eksekusi sehingga sudah disetujui oleh para pihak.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Jessica A Putri Hutapea, "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum", *Jurnal Kertha Semaya*, vol. 9, no. 3, Maret 2021, 448-463

Pasal-pasal yang efektif berlaku sebagai pedoman eksekusi ialah Pasal 195 sampai 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 240 dan Paal 258 RBG. Namun di samping pasal-pasal tersebut, masih terdapat lagi pasal lain yang mengatur eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG yang mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Terdapat lagi Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBG yang mengatur tentang pelaksanaan putusan secara serta merta yakni pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal-pasal itulah yang menjadi pedoman tindakan eksekusi, namun berdasarkan pasal-pasal tersebut sama sekali tidak terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi, maupun praktik peradilan sebagai alat bantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul dalam konkreto. Misalnya mengenai barang hipotek dan Hak Tanggungan tidak bisa diselesaikan pelaksanaannya secara tepat dan



sempurna tanpa mengaitkan pasal-pasal eksekusi dengan peraturan perundang-undangan hipotek yang diatur dalam KUH Perdata maupun dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Begitu pula untuk memecahkan masalah noneksektabel (tidak dapat dieksekusi), kreditor yang paling utama kedudukannya dalam eksekusi atas sita jaminan yang sama dan atas satu barang yang sama tidak bisa terlepas dari patokan atau acuan asas-asas eksekusi.<sup>54</sup>

Eksekusi itu sendiri berarti pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan eksekusi Hak Tanggungan, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan diatur pada Bab V. Model eksekusi selanjutnya, ialah eksekusi dengan jalan menjual bawah tangan secara langsung, bahwa objek Hak Tanggungan dapat juga dieksekusi secara parate eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual benda objek Hak Tanggungan tersebut langsung oleh kreditor secara di bawah

---

<sup>54</sup> Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 4-5.

tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) dan (3)), maka syarat-syarat agar suatu objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi secara langsung (di bawah tangan) adalah sebagai berikut:

- a. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima Hak Tanggungan.
  - b. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
  - c. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan
  - d. Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dua surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat
  - e. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan
  - f. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- Eksekusi Hak Tanggungan dapat juga dilakukan dengan jalan mengeksekusinya sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan lewat lembaga

pelelangan umum (Kantor Lelang), di mana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran-pembayaran piutangnya. Parate eksekusi lewat pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali (khusus untuk pemegang Hak Tanggungan pertama, lihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

Kemudian ialah eksekusi secara fiat eksekusi melalui pengadilan (dengan menggunakan kekuatan irah-irah dalam sertifikat hipotek). Ada beberapa akta yang mempunyai titel eksekutorial, yakni yang disebut dengan istilah “gross akta”, yaitu Akta hipotek, Akta Pengakuan Utang (berdasarkan Pasal 224 HIR), Akta Hak Tanggungan (berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Akta Fidusia (berdasarkan Undang-Undang Fidusia). Yang dimaksud dengan fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta seperti mengeksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti, yakni dengan cara meminta ‘fiat’ , yaitu memohon penetapan dari ketua pengadilan untuk melakukan eksekusi. Ketua pengadilan tersebut akan memimpin eksekusi sebagaimana dimaksud dalam HIR.

Terakhir ialah model eksekusi dengan jalan gugatan perdata biasa melalui pengadilan. Sungguhpun tidak disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan. Sebab, keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan dengan model-model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara umum, tetapi untuk menambah ketentuan yang ada dalam hukum acara. Eksekusi Hak Tanggungan lewat gugatan biasa memakan waktu yang lama dengan prosedur yang berbelit-belit, dan hal tersebut sangat tidak praktis dan tidak efisien bagi utang dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut.<sup>55</sup>

Tentang eksekusi pada objek hak tanggungan atas agunan yang dijadikan sebagai jaminan Debitur kepada Kreditur, dalam Pasal 21 Ayat (1) ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 atas benda-benda yang berhubungan dengan tanah (UU HT) telah diatur ada tiga cara eksekusi yang mana

---

<sup>55</sup> Rayhanna N. P. Muhammad, "Eksekusi Hak Tanggungan Karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank", *Jurnal Lex Et Societatis*, vol.6, no.10, Februari 2018, 14-20.

Kreditur dapat mengambil salah satu langkah dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan

- a. Pertama, adalah parate eksekusi itu sendiri yang mana hak eksekusi ada pada Kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, dengan melelangnya. Eksekusi seperti ini termasuk penyitaan eksekusi dari pihak Kreditur tanpa intervensi pengadilan.
- b. Kedua, adalah eksekusi oleh Kreditur dengan titel eksekutorial.

Dalam eksekusi ini, Kreditur tidak perlu mengajukan gugatan. Kreditur dapat menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar hukum dalam melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagai jaminan Debitur dalam berhutang pada Kreditur. Ini secara khusus diatur pada Pasal 14 dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan jelas menyatakan, “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata” “Demi

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Berdasarkan irah-irah ini, dapat diartikan sertifikat memiliki wewenang eksekusi yang sama dengan wewenang putusan pengadilan yang mengikat secara hukum, seperti pengganti akta grosse hypotheek. Acte grosse memiliki otoritas eksekusi yang merupakan penjualan pada objek sesuai dengan Hukum Acara Perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 224 H.I.R. (*Herziene Inlandsch Reglement* atau *Revisi Regulasi Inlandsch*) atau Pasal 258 RBg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* atau Peraturan Kehakiman di Wilayah Jawa dan Madura). Lebih lanjut, hak eksekusi diatur pada Pasal 20 Ayat 20b atas Hak Tanggungan Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa suatu objek Hak tanggungan yang terjual melalui pelelangan umum tunduk pada prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang yang mengatur pembayaran kembali hutang Debitur atas Kreditur melalui pembebanan hak tanggungan, yang berdasarkan pada

prinsip *Le droit de préférence*, Kreditur memiliki prioritas atau didahulukan pelunasannya daripada kreditur yang lain. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan merupakan pengganti *grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. (Pasal 14 Ayat (3) UU HT).

- c. Ketiga, adalah penjualan di bawah tangan. Pada prinsipnya, penjualan di bawah tangan ini didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak, baik Debitur dan Kreditur untuk kemudian mendapatkan harga yang tertinggi sehingga nantinya dari kesepakatan harga tersebut dapat saling menguntungkan satu sama lain, tidak hanya menguntungkan salah satu pihak saja. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan pada satu bulan setelah adanya pengumuman tertulis oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur itu sendiri kepada debitur dan mengumumkannya paling tidak pada dua buah surat kabar yang diterbitkan di wilayah

tempat para pihak yang terlibat di dalamnya berdomisili, juga harus tidak ada keberatan atau ketidakpuasan dari para pihak yang berkepentingan.<sup>56</sup>

Munir Fuady menyebutkan eksekusi Hak Tanggungan itu dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Secara fiat eksekusi (lewat penetapan pengadilan), dengan memanfaatkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan. Hal yang demikian tidak perlu diperjanjikan tetapi berlaku demi hukum.
- b. Secara parate eksekusi, dengan menjual sendiri (tanpa campur tangan pengadilan) lewat suatu pelelangan umum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - 1) Berlaku hanya untuk pemegang Hak Tanggungan pertama.
  - 2) Harus diperjanjikan antara para pihak.
- c. Secara parate eksekusi, dengan menjual sendiri (tanpa campur tangan pengadilan) secara di bawah tangan dan tanpa lewat suatu pelelangan umum apabila memenuhi

---

<sup>56</sup> Ayup Suran Ningsih, "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan", *Jurnal Arena Hukum* vol.14, no.3, Desember 2021, 549-551.



syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus diperjanjikan antara para pihak.
  - 2) Apabila dengan demikian memperoleh harga tertinggi.
  - 3) Sebelumnya telah diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkepentingan.
  - 4) Dimumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar.
  - 5) Tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.
- d. Eksekusi dengan gugatan biasa lewat pengadilan.<sup>57</sup>

### C. Perlindungan Hukum

Kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga

---

<sup>57</sup> Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan* (Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, 2021), 93-94.

mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum pengertian perlindungan hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
4. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat yang diperintah, terhadap pemerintah yang memerintah. Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah ekonomi hadap si kuat ekonomi, misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap

pengusaha.<sup>58</sup>

Upaya perlindungan preventif yang dapat dilakukan bank adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Undang-Undang Perbankan telah menganjurkan agar bank selalu berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya termasuk dalam pemberian kredit. Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menyebutkan:

*“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.*

Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (2) juga berbunyi:

1. *Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.*
2. *Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan*

---

<sup>58</sup> R. Juli Moertiono, “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum”, *Jurnal All Fields of Science J-LAS*, vol.1, no.3, September 2021, 252-262.

*berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.*<sup>59</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20.

1. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: "*Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*"<sup>60</sup> Pasal tersebut menjelaskan

---

<sup>59</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>60</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

bahwa kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditur. Kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur kreditur lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

2. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi kreditur tentang eksekusi. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: *“Apabila debitur 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*<sup>61</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini sudah sejalan dengan peraturan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara tentang Hipotek, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut menjelaskan bahwa dalam hal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3. Pasal 14 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan bagi kreditur tentang penerbitan sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: 1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan

---

<sup>61</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- perundang-undangan yang berlaku. 2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Penerbitan sertifikat ini berfungsi untuk melindungi kreditur yang hendak menjual obyek Hak Tanggungan dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim.
4. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan berfungsi untuk melindungi kedudukan kreditur yang *preference*. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ini berbunyi:
    - a. Apabila debitor 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 sertifikat 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) 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 mengun-tungkan semua pihak.
- 4) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak

diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- b. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ini memberikan perlindungan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dimana kreditur berhak untuk mengajukan eksekusi dan melakukan lelang terhadap

objek Hak Tanggungan demi memenuhi hak dari kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan dibawah tangan.

Pasal pasal tersebut mengatur mengenai eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang menjadi perlindungan hukum untuk kreditur bila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Undang Undang Hak Tanggungan tidak mengatur perlindungan hukum bagi kreditur apabila terjadi gugatan pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit.<sup>62</sup>

## **D. Lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Sesuai Pasal 6 huruf (e) Permenkeu No 213/PMK.06/2020 menjelaskan: “Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

---

<sup>62</sup> Fransisca Kusuma Aryani & Gunawan Djajaputra, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit”, *Jurnal Hukum Adigama*, vol.1 no.1, Juli 2018, 8-16.

(UUHT).” jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Pelaksanaannya Eksekusi Hak Tanggungan dikerjakan pemegang pertamanya guna melakukan penjualan sebagai kekuasaannya dengan lelang umum dari aset jaminannya Debitur wanprestasi.<sup>63</sup>

Menurut Yahya, pengertian lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum. Pengertian tersebut diperjelas yang berbunyi “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”. Kep.Menkeu No.450/KMK 01/2002 mengklasifikasi lelang menjadi dua, yaitu lelang eksekusi dan lelang noneksuekusi. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Kep.Menkeu, pengumuman lelang harus melalui sarana tertentu yang terdiri dari surat kabar harian, selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, atau media elektronik, termasuk internet.

---

<sup>63</sup> Pretty Oktavina, “Implikasi Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Dan Pengumuman Lelang”, *Tesis* Program Pascasarjana Uiniversitas Islam Malang (Malang, 2021),.374-375, tidak dipublikasikan.

Selanjutnya, menurut Yahya tempat pengumuman dilakukan di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual. Jadi, jika pengumuman dilakukan melalui surat kabar, harus pada surat kabar yang terbit di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual.<sup>64</sup>

Istilah lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 lelang adalah:

*“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”*<sup>65</sup>

Lelang Menurut Hukum Islam Lelang (*auction*) menurut pengertian traksaksi muamalat kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka

---

<sup>64</sup> Sofia Fadhlia Delanti, “Lelang Agunan Sebagai Akibat Wanprestasi Akad Murabahah (Kajian Putusan Hakim Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg)”, *Jurnal Al-Aqad*, vol.1, no.1, Juli 2021, 1-14.

<sup>65</sup> Peraturan Menteri Keuangan No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi. Di dalam Al-Qur'

tentang lelang, tetapi berdasarkan definisi lelang dapat disamakan (diqiaskan) dengan jual-beli dimana ada pihak penjual dan pembeli. Dimana pegadaian dalam hal ini sebagai pihak penjual dan masyarakat yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai pihak pembeli. Jual beli termasuk dalam Q.S Al-Baqarah/2:275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ إِلَّا كَمَا  
 يَقْوَمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ<sup>ط</sup>  
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا<sup>ط</sup>  
 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>ط</sup> فَمَنْ جَاءَهُ  
 مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ<sup>ط</sup> مَا  
 سَلَفَ<sup>ط</sup> وَأَمْرُهُ<sup>ط</sup> إِلَى اللَّهِ<sup>ط</sup> وَمَنْ عَادَ  
 فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ<sup>ط</sup> هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ<sup>ط</sup>

Terjemahnya: "Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang

*kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.*<sup>66</sup>

Syariat Islam telah memberikan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam lelang. Pedoman tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (an taradhin)
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat

---

<sup>66</sup> Alqur’

-Baqarah ayat 275.

- c. Kepemilikan/kuasa penuh pada barang yang dijual
- d. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan
- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.<sup>67</sup>

Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.

Dari aspek sifatnya lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan,

---

<sup>67</sup> Putriana dan Azman, "Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam", *Jurnal Shatuna* vol.3, no.1, Januari 2022, 194-208.



Hak Tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik dan sita panitia urusan piutang negara. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi terkadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu, lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh pejabat lelang dari tereksekusi.

Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan. Dokumen yang dipersamakan dengan itu atau dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka penegakan hukum.

b. Lelang Non-Eksekusi

Lelang terhadap barang yang dikuasai oleh instansi pemerintah pusat atau daerah dan Badan Usaha Miliki Negara dalam rangka penghapusan dan lelang sukarela terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan

hukum.<sup>68</sup>

## 2. Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah Peraturan Perundang-Undangan, dan Yurisprudensi diantaranya:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang

---

<sup>68</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 382.

- Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)
- f. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3)
  - g. Instruksi Lelang (*Vendu Instructiem Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85)
  - h. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008, Nomor 166 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916)
  - i. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98)
  - j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018

Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1745)

- k. Peraturan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).<sup>69</sup>

### **3. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi**

- a. Pra lelang Didahului dengan pengajuan penawaran eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam hal ini Bank juga dapat meminta penggunaan jasa Pra Lelang dari

---

<sup>69</sup> Juey Yangta, Idham, Titik Aminah, “Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Penelitian Di PT.BPR Dana Nagoya)”, *Jurnal Ensiklopedia of Journal*, vol. 5 no.2, Januari 2023, 62-68.

Balai Lelang Swasta. Selanjutnya KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang. Setelah dokumen-dokumen tersebut dipertimbangkan secara lengkap, maka KPKNL akan menetapkan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.

- b. Bank melakukan Pengumuman Lelang. Dengan syarat Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka diumumkan sebanyak 2 kali berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman yang dapat dibaca oleh umum atau surat kabar harian. Namun pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Tetapi Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, diumumkan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda
- c. Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

- d. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang, penawar yang tertinggi disahkan sebagai pemenang lelang pembeli setiap kali pelaksanaan pendaftaran atau bahkan gugatan dari debitur, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan sebuah alternatif lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan mengirimkan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, jika *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.<sup>70</sup>

Pada tahap pelaksanaan lelang, dipersyaratkan adanya nilai limit. Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual. Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh penilai independen atau
- b. penaksiran oleh penaksir internal bank yang melakukan penaksiran berdasarkan metode

---

<sup>70</sup> Erlando Andriansa Buana, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang*, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol.7, No.2, 2021. Hlm.513-514.

yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual. Tahap pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang pada tahap pelaksanaan lelang. Hal yang diserahkan penjual kepada pembeli lelang ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata melalui penyerahan nyata (*feitelijke levering*) maupun secara yuridis (*juridische levering*), dengan kata lain hal yang dialihkan penjual kepada pembeli barang objek jual beli (*property*) dan hak kebendaan yang melekat pada barang itu. Dengan telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang.<sup>71</sup>

Pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli, dalam

---

<sup>71</sup> Theodorus Egi Pratama R, "Problematika Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Untuk Memperoleh Hak Penguasaan Objek Lelang", *Jurnal Privat Law*, vol.9, no.2, Juli-Desember 2021, 241.

pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit dan mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela yang tidak menggunakan nilai limit. Dikecualikan dari ketentuan ini dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela berupa barang bergerak, pejabat lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak mencapai nilai limit sebagai pembeli setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemilik barang. Dalam hal terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (email) pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai pembeli. Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Peserta lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup kepada pejabat lelang dengan dilampiri fotokopi KTP, SIM atau Paspor



pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya. Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau cash maupun cek atau giro paling lama 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL, Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan pejabat lelang atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL. Selanjutnya setiap pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan, pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan. Pembeli yang tidak dapat

memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan.

Penjual atau pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang lelang kepada pejabat lelang. Pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Sebaliknya bilamana penjual atau pemilik barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 hari setelah kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 151-153.

**BAB III**  
**PROSEDUR DAN PELAKSANAAN PARATE**  
**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BESERTA**  
**HAMBATANNYA**

**A. Profil PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang**

**1. Struktur Organisasi**

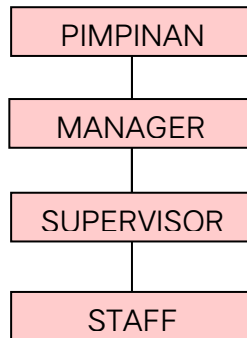
Organisasi adalah setiap gabungan yang bergerak kearah tujuan bersama atau dengan kata lain organisasi adalah suatu alat yang digunakan perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan. Didalam organisasi orang-orang yang bekerjasama ditempatkan sesuai dengan keahlian yang dimilikinya sehingga tujuan yang diinginkan dapat tercapai. Untuk memudahkan mengetahui tugas dan tanggung jawab bagian-bagian yang ada di dalam suatu perusahaan, maka dirumuskan suatu struktur organisasi. Struktur organisasi ini haruslah sesuai dengan bentuk dari perusahaan, agar kegiatan perusahaan menjadi efisien dan efektif. Struktur organisasi yang dipakai suatu perusahaan haruslah bersifat fleksibel, artinya dapat dengan mudah disesuaikan dengan perubahan-

perubahan yang terjadi



adalah Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) sebagaimana yang terdapat dalam SOP Bank Mandiri. Debitur yang ditangani oleh Unit RRCR adalah debitur yang mengalami Non Performing Loan (NPL) mulai dari kolektibilitas 5 (lima) yaitu kategori kurang lancar dengan umur tunggakan dari 1 (satu) hari sampai dengan lebih 180 (seratus delapan puluh) hari. Bank Mandiri terdiri dari beberapa unit bisnis yang tersebar di seluruh Indonesia, salah satunya adalah R.R.C.R.

Satuan di wilayah Semarang. R.R.C.R. unit adalah jantung Bank Mandiri karena R.R.C.R. unit menjaga kredit macet agar tidak meningkat sehingga keuntungan bank tidak tergerus dan dapat menghasilkan keuntungan melalui pemulihan kredit hapus buku. R.R.C.R. Berikut Struktur Organisasi Retail Colecction & Recovery Group Region VII / Jawa 2 yang kantornya bertempat di Bank Mandiri KCP Ahmad Yani Semarang dan Bank Mandiri Gelantik di Jln.Gelantik No.15-17 Semarang.



Sumber Retail Colecction & Recovery Group Region VII/Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang.

## 2. Sejarah Singkat

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang didirikan pada 2 Oktober 1998, sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, empat bank pemerintah yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia dan Bank Pembangunan Indonesia dilebur menjadi Bank Mandiri, dimana masing-masing bank tersebut memiliki peran yang tak terpisahkan dalam pembangunan perekonomian Indonesia. Sampai dengan hari ini, Bank Mandiri meneruskan tradisi selama lebih dari 140 tahun memberikan

kontribusi dalam dunia perbankan dan perekonomian Indonesia.

- a. Bank Bumi Daya merupakan hasil nasionalisasi dari De Nationale Handelsbank NV yang sebelumnya merupakan perusahaan Belanda pada saat masa penjajahan Belanda di Indonesia. Bank Bumi Daya ini telah melalui proses yang panjang dalam masa nasionalisasi.
- b. Bank Dagang Negara merupakan bank tertua di Indonesia yang bertempat di Batavia (sekarang adalah Jakarta). Bank ini juga melalui proses nasionalisasi dari Nederlandsch Indische Escompto Maatschappij milik Belanda. Simak juga sejarah VOC Belanda.
- c. Bank Ekspor Impor Indonesia (Bank Exim) berawal dari perusahaan dagang Belanda N.V. Nederlansche Handels Maatschappij yang didirikan pada tahun 1824 di s-Gravenhage kemudian pada tahun 1826 didirikan kantor factorij di Batavia dan mengembangkan kegiatannya di sektor perbankan pada tahun 1870. Pemerintah Indonesia menasionalisasi perusahaan ini pada tahun 1960, dan selanjutnya pada



tahun 1965 perusahaan ini digabung dengan Bank Negara Indonesia menjadi Bank Negara Indonesia Unit II. Pada tahun 1968 Bank Negara Indonesia Unit II dipecah menjadi dua unit, salah satunya adalah Bank Negara Indonesia Unit II Divisi Expor – Impor, yang akhirnya menjadi Bank Exim, bank Pemerintah yang membiayai kegiatan ekspor dan impor.

- d. Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo) berawal dari Bank Industri Negara (BIN), sebuah Bank Industri yang didirikan pada tahun 1951. Misi Bank Industri Negara adalah mendukung pengembangan sektor ekonomi tertentu, khususnya perkebunan, industri, dan pertambangan. Bapindo dibentuk sebagai bank milik negara pada tahun 1960 dan BIN kemudian digabung dengan Bank Bapindo. Pada tahun 1970, Bapindo ditugaskan untuk membantu pembangunan nasional melalui pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang pada sektor manufaktur, transportasi dan pariwisata.

Perjalanan sejarah keempat bank milik pemerintah tersebut yang kemudian digabungkan

dalam Bank Mandiri pada Juli 1999 menjadi warisan tak ternilai bagi Bank Mandiri. Sejak berdirinya, Bank Mandiri meneruskan pelayanan jasa perbankan dan keuangan yang telah menjadi tonggak sejarah dengan pengalaman lebih dari 150 tahun yang berperan besar dalam pembangunan ekonomi Indonesia pasca krisis moneter tahun 1998. Bank Mandiri merupakan bank yang telah beroperasi selama 15 tahun. Bank Mandiri adalah bank hasil upaya pemerintah merestrukturisasi perbankan pasca krisistahun 1998. Maka pada 2 Oktober 1998, Bank Mandiri resmi didirikan. Pada Juli 1999, empat bank milik pemerintah, yaitu Bank Ekspor Impor Indonesia, Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, dan Bank Pembangunan Indonesia, digabungkan ke dalam Bank Mandiri. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk merupakan bank hasil restrukturisasi yang dilakukan pemerintah Indonesia pasca krisis moneter tahun 1998.<sup>74</sup>

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk merupakan bank milik pemerintah Republik Indonesia yang tergabung dalam Badan Usaha Milik Negara

---

<sup>74</sup>Bank Mandiri, “Profil Bank Mandiri”, <https://www.bankmandiri.co.id/profil-perusahaan>, diakses 17 November 2022.

(BUMN). Saham sebesar 60% dimiliki bank pemerintah Republik Indonesia dan 40% sisanya dimiliki publik. Bank Mandiri mengklaim sebagai bank terbesar di Indonesia sekaligus sebagai bank BUMN terbesar di Indonesia berdasarkan total asetnya. Total aset yang dimiliki Bank Mandiri sebesar Rp 733.1 triliun pada penutupan tahun 2021. Berdasarkan jumlah pangsa pasarnya per Desember 2021, Bank Mandiri telah menguasai 15.2% dari total pasar di seluruh Indonesia. Ini dibuktikan dari jumlah rekening yang terdaftar di Bank Mandiri yang mencapai 14 juta rekening dengan merauk laba bersih sebesar Rp 18.2 triliun. Berdasarkan data penutupan tahun 2021, Bank Mandiri memiliki 2.050 kantor cabang dengan memperkerjakan sebanyak 33.982 pegawai di seluruh Indonesia. Bank Mandiri melaporkan jumlah ATM yang dimiliki saat ini sebanyak 11.514 yang tersebar di seluruh Indonesia. Sampai dengan tahun 2021, Bank Mandiri telah memiliki 7 kantor cabang luar negeri/perwakilan, yaitu Cayman Island, Singapura, Hongkong, Shanghai, London-UK, Dili-Timor Leste, Mandiri International Remittance di Kuala Lumpur-Malaysia. Dengan demikian membuktikan bahwa Bank Mandiri merupakan bank yang memiliki visibilitas tinggi,

khususnya di Indonesia.<sup>75</sup>

### 3. Visi Misi dan Nilai-nilai Utama

Visi	Misi	Nilai-nilai Utama
Menjadi partner finansial pilihan utama Anda	Menyediakan solusi perbankan digital yang handal dan <i>simple</i> yang menjadi bagian hidup nasabah	<p><b>Amanah</b> Memegang teguh kepercayaan yang diberikan. Kompeten Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas</p> <p><b>Harmonis</b> Saling peduli dan menghargai perbedaan.</p> <p><b>Loyal</b> Berdedikasi dan</p>

---

<sup>75</sup> Mulyono dan Teguh Pudjo “*Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial Edisi Empat*” (Yogyakarta:BPFE, 2021), tidak dipublikasikan.

		<p>mengutamakan kepentingan bangsa dan negara.</p> <p><b>Adaptif</b> Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan.</p> <p><b>Kolaboratif</b> Membangun kerja sama yang sinergi</p>
--	--	---

Dalam upaya mencapai visi dan misinya, Bank Mandiri merumuskan dan mengimplementasikan budaya perusahaan dengan sebutan TIPCE, yaitu:

- a. *Trust*, membangun keyakinan dan sangka baik dalam hubungan yang tulus dan terbuka berdasarkan kehandalan.
- b. *Integrity*, berperilaku terpuji, menjaga martabat, serta menjunjung tinggi etika

- profesi.
- c. *Professionalism*, bekerja tuntas dan akurat atas dasar kompetensi terbaik dengan penuh tanggung jawab.
  - d. *Customer focus*, senantiasa menempatkan pelanggan internal dan eksternal sebagai fokus untuk membangun pengalaman positif yang saling menguntungkan dan tumbuh berkesinambungan.
  - e. *Excellence*, selalu berupaya mencapai keunggulan menuju kesempurnaan yang merupakan wujud cinta dan bangga sebagai Insan Mandiri.

#### **4. Proses pemberian kredit pihak bank kepada nasabah debitur dengan jaminan hak tanggungan.**

Proses pemberian kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan pada prinsipnya pasti semuanya bermula dari adanya permohonan dari nasabah yang merupakan dasar hukumnya. Nasabah mengajukan permohonan dengan mengisi formulir yang sekaligus sebagai permohonan kemudian diajukan ke pihak bank untuk dianalisa, kemudian jaminan hak tanggungan mana-mana yang bisa dikatakan hak tanggungan atau jaminan mana-mana saja yang

tidak bisa dikatakan hak tanggungan.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

Syarat dan ketentuan :

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisilli di Indonesia
  - 2) Berusia minimal 21 tahun dan saat kredit berakhir maksimal 55 tahun untuk pegawai atau maksimal 60 tahun untuk professional/wiraswasta
- a. Jenis profesi
- 1) Pegawai
    - a) Pegawai tetap
    - b) Masa kerja minium 2 (dua) tahun
    - c) Pegawai kontrak dengan ketentuan
    - d) Minium jabatan manager/supervisor atau sebagai professional
    - e) Minium Income Rp.5.000.000
    - f) Masa kerja minimal 5 Tahun
  - 2) Professional atau Wiraswasta
    - a) Memiliki pengalaman di bidang usahanya minium 2 (dua) tahun berturut-turut (dibuktikan oleh ijin usaha/praktek)
    - b) Memiliki NPWP atau SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai peraturan yang berlaku
    - c) Minium penghasilan RP.5.000.000 PERBULAN



d) Memiliki agunan yang dapat diikat sempurna

b. Dokumen yang dibutuhkan

No	Dokuments	Emploee	Profession al
1	Asli aplikasi kredit yang diisi dengan lengkap dan benar	√	√
2	Copy KTP pemohon dan pasangan	√	√
3	Copy Surat Nikah/Cerai	√	√
4	Copy Kartu Keluarga	√	√
5	Copy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir	√	√
6	Copy NPWP Pribadi atau SPT Tahunan	√	√

	PPh		
7	Copy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan	√	
8	Copy neraca dan laporan laba rugi terbaru		√
9	Copy Akta pendirian perusahaan atau izin usaha		
10	Copy Sertifikat Praktik Profesional		√
11	Copy dokumen kepemilikan agunan berupa Sertipikat Agunan berupa Hak	√	√

	Milik (SHM) atau Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Sertipikat atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dan IMB&PBB		
--	---	--	--

Dengan membawa persyaratan tersebut, calon debitur dapat mengisi formulir surat permohonan pinjaman kredit untuk diserahkan kepada pihak bank

- c. Analisa yang dilakukan terhadap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan

Saat semua persyaratan telah terpenuhi oleh calon debitur, langkah selanjutnya adalah pihak bank akan melakukan analisa kredit seperti mendatangi debitur untuk menganalisa kelayakan usaha, tempat tinggal,

penghasilan, biaya-biaya yang dikeluarkan, jaminan serta karakteristik calon debitur. Pada intinya analisa pemberian kredit kepada debitur adalah yang pertama dilihat dari segi penghasilan, apakah penghasilannya mencukupi untuk mengkredit dan dari segi jaminan apakah jaminannya bisa diterima oleh bank, jaminan itu kan ada kepemilikan bisa SHM atau SHGB jaminan itu layak atau tidak untuk diterima bank contoh ada nasabah yang mempunyai kapal pesiar dengan harga yang lumayan tapi kalau masuk ke sembarang bank belum tentu masuk ke BPR diterima sebagai jaminan karena bisa saja bank menganggap tidak bisa meyakini bahwa jaminan itu bisa dieksekusi tidak kedepannya atau saya punya ilmu atau kompetensi tidak tim analisa saya untuk memberikan kredit dengan jaminan kapal pesiar. Contoh lagi misalnya apartemen suatu saat di bank bisa saja menolak jaminannya meskipun itu layak sertifikatnya bisa dikatakan hak tanggungan tapi semua tergantung mengacu pada komposisi calon nasabah kemampuan dia seperti apa dan

karakter. Bank pasti akan melihat dari ada penilaian-penilaian tertentu seperti kriteria jaminan, penghasilannya cukup atau tidak (checking). Setelah dilakukan analisa kredit maka tahap selanjutnya yaitu Surat Penawaran Kredit (SPK) untuk disetujui oleh debitur.<sup>77</sup>

d. Proses pembebanan sertifikat hak tanggungan

Proses pembebanan sertifikat hak tanggungan ketika disetujui harus ada persetujuan kredit terlebih dahulu. Jadi pembebanan sertifikat hak tanggungan memiliki beberapa tahap, pemberian Hak Tanggungan oleh debitur harus menyerahkan sertifikat Hak Atas Tanah kemudian surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan setempat barulah akan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris. Setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat harus ditingkatkan menjadi Akta

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR) PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang*

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melalui notaris. Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungannya kemudian nasabah tanda tangan APHT dibawa notaris untuk dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan tanda tangan tersebut dengan melibatkan semua pihak yaitu kreditur, debitur dan setidaknya ada 2 orang saksi. Selanjutnya adalah pendaftaran Hak tanggungan dengan cara mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan setempat agar dikeluarkannya sertipikat Hak Tanggungan dan SHT ini di pegang oleh pihak kreditur untuk mengecek bisa di BPN dan dapat meminta fasilitas SKPT Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk memastikan bahwa sertifikat nasabah di BPN sebagai diikat hak tanggungan oleh bank mandiri dan debitur menyimpan salinannya saja. Yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse* Akta Pengakuan

Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan

yang memiliki irah-irah “*demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha ESA*”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.<sup>78</sup>

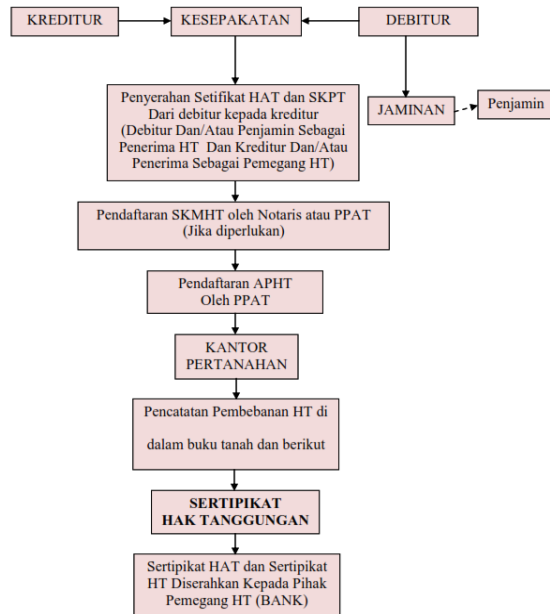
Sesuai dengan sifat *Accecoir* dari Hak Tanggungan, maka pembebanan Hak Tanggungan menurut kebijakan Bank Mandiri Semarang didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang



hutang piutang yang bersangkutan. Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan Hak Atas Tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan Hak Atas Tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Secara umum prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditur adalah sebagai berikut:



### Proses Pembebanan Hak Tanggungan

#### e. Faktor Kredit Macet

Faktor yang menyebabkan nasabah tidak mampu membayar hutangnya yang biasa ditemui usaha nasabah bangkrut, PHK, ketidakmampuan debitur membayar kewajibannya tepat pada waktunya sering juga ditemui karena masalah keluarga meninggal atau suami istri yang bercerai hal ini juga dapat mempengaruhi, ada yang usahanya kena tipu atau mungkin usahanya salah perhitungan karena salah urus

pengelolaan usaha yaitu tidak cakap mengurus, menata atau membenahi dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang debitur tangani dan ada juga persaingan usaha didalam bidang usaha yang sama sehingga pendapatannya bermasalah itu yang menyebabkan wanprestasi. Secara umum hanya dua yang menyebabkan seseorang bisa menunggak karakter dan kemampuan bayar capacity kalau ada salah satu saja yang tidak terpenuhi bisa membuat macet contoh mempunyai fasilitas kredit disuatu bank uang ada katakanlah mungkin dapat warisan dari orang tua tapi dia suka berjudi, mabuk-mabukan yang menyebabkan nasabah suka lupa dan tidak memperhatikan tanggal angsuran atau dia pernah punya masalah dengan bank sehingga tidak mau membayar padahal uangnya ada atau sebaliknya pada kemampuan bayar dimana nasabah mempunyai iktikad baik tidak mau punya utang ataupun tanggungan akan tetapi uangnya tidak ada. Salah satu tidak terpenuhi akan menyebabkan menunggak atau macet apalagi dua-duanya. Pada pemberian kredit

awalnya semua sudah terpenuhi karakter bagus capacity nya juga bagus tapi perjalanan kreditnya ini nasabah bisa saja berubah dalam berjalannya waktu dan kondisi usaha. Kegagalan debitur pada bidang usaha yang lain juga dapat menjadi faktor dimana debitur melakukan usaha lebih dari satu padahal fokus pada satu bidang usaha sangat perlu dilakukan untuk meningkatkan value/nilai usaha yang sudah ada. Bahkan bukan mustahil bidang usaha yang lain akan membebani likuiditas keuangan debitur.

Berdasarkan hasil wawancara bahwa suatu kredit digolongkan sebagai kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunganya. Sedangkan menurut Pasal 4 SK Direktur BI Nomor 30/267/KEP/DIR/ tanggal 27 Februari 1998, Kredit macet (*bad-debt*) yaitu apabila memenuhi kriteria: Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau dari segi hukum

atau kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar. Sebelum batas akhir pengembalian pinjaman, terlihat tanda-tanda seperti sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit, kredit mengalami penunggakan pembayaran premi secara terus menerus, adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak sanggup lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan oleh bank<sup>79</sup>

Rincian Jumlah kredit macet pada *Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

<b>Tahun</b>	<b>Nominal Jumlah Debitur Kredit Macet</b>
<b>Desember 2020</b>	<b>150.000.000.000 (Miliar)</b>
<b>Desember 2021</b>	<b>193.000.000.000 (Miliar)</b>
<b>September 2022</b>	<b>309.000.000.000 (Miliar)</b>

Sumber: Retail Colecction & Recovery Group

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2* (RRCR) PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

Region VII / Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero)  
Tbk Area Semarang

- f. Langkah Pertama Yang Dilakukan Oleh Pihak Kreditur Sebagai Upaya Untuk Menyelamatkan Kredit Macet.

Sebelum dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan, memberikan surat peringatan kepada debitor yang termasuk dalam kredit bermasalah. Surat peringatan yaitu surat pemberitahuan dari kreditor kepada debitor sebagai upaya agar debitor mengetahui mengenai status kreditnya sehingga dapat menjalankan kewajibannya yaitu melunasi utang beserta bunganya. Pihak Bank akan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali. Apabila setelah surat peringatan ketiga diterima, debitor tetap tidak kooperatif dan tidak mampu membayar utang beserta bunganya, debitor dinyatakan tidak dapat membayar. Surat-surat peringatan yang ditujukan kepada debitor atas keadaan kreditnya atau yang disebut sebagai surat somasi tersebut sangat penting dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan untuk lebih mengukuhkan bahwa debitor

benar-benar wanprestasi.<sup>80</sup>

Langkah pertama bank untuk menyelamatkan kredit macet bank tidak serta merta langsung mengeksekusi akan tetapi kita kasih dulu Surat Pemberitahuan terlebih dahulu selain itu memang sudah ditelfon dulu oleh tim RRRCR terkait menanyakan masalah yang dialami debitur nanti ditawarkan kalau masih ada kemampuan dan kemauannya maka bisa dilakukan rekturisasi kedepannya dan diberikan penawaran juga ketika debitur mau pelunasan yang dipercepat yaitu memberikan keringanan akan tetapi jika tidak terpenuhi juga maka SP akan dijalankan 1, 2 dan 3 Hari ke 31 dari tanggal jatuh tempo debitur menunggak sudah bisa diberikan surat SP 1 apabila masih belum bayar sebulan berikutnya hari ke 60 diberikan SP 2 masuk kebulan 3 hari ke 90 lebih nanti akan diberikan SP3.

Langkah berikutnya bank juga sudah melakukan penagihan bukan hanya surat

---

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRRCR) PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang*

akan tetapi telpon call, kunjungan visit ada petugas bank ke lapangan datang ke nasabah atau invite yaitu mengundang untuk datang ke kantor selain surat-surat tadi ini merupakan tahap pembinaan supaya debitur bisa memperbaiki pengelolaan keuangan di usahanya untuk memperoleh pemasukan yang semaksimal mungkin sesuai dengan tujuan pemberian kredit kepada debitur.<sup>81</sup>

Sepanjang jalan SP bank memberikan segala opsi penyelamatan kredit Rescheduling (penjadwalan kembali) Reconditioning (persyaratan kembali) dan Restructuring (penataan kembali), bank mempunyai kolektibilitas penggolongan nasabah yaitu lancar, dalam perhatian khusus menunggak antara 1-90 hari, kolektibilitas 3 kurang lancar sudan non performing loan 91-120 hari, kolekibitas 4 120-180 hari, kolektibilitas 5 macet diatas 180 hari. Rekturisasi hanya batas npl kolektibilitas 1-2 karena lebih dari situ sudah sangat berat

---

<sup>81</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang



karena tunggakannya sudah besar. Setelah SP 3 yaitu kolektibilitas macet bisa kita mulai proses menuju lelang eksekusi hak tanggungan.<sup>82</sup>

Jika dalam waktu satu bulan teguran ini tidak ditanggapi maka diadakan teguran untuk kedua kalinya. Dan juga teguran kedua juga tidak ditanggapi oleh debitur, akan diberikan untuk ketiga kalinya (terakhir) disertai dengan pemanggilan terhadap debitur. Lalu terhadap debitur ini diberikan untuk menyelesaikan pinjamannya. Setelah batas akhir pengembalian tiba ternyata debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman beserta bunganya maka debitur diberi upaya penyelamatan kredit bermasalah oleh pihak bank. Akan tetapi bila hasil analisa tersebut menunjukkan bahwa debitur sudah tidak mungkin atau tidak mampu untuk mengangsur pinjamannya maka kredit tersebut diklasifikasikan sebagai kredit macet. Langkah penyelesaian kredit bermasalah

---

<sup>82</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

yang dilakukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang bagi debitur yang masih mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya adalah:

1. *Rescheduling* adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktunya.
2. *Reconditioning* ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. *Restructuring* ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yaitu antara lain dengan penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga, pengurangan tunggakan pokok,

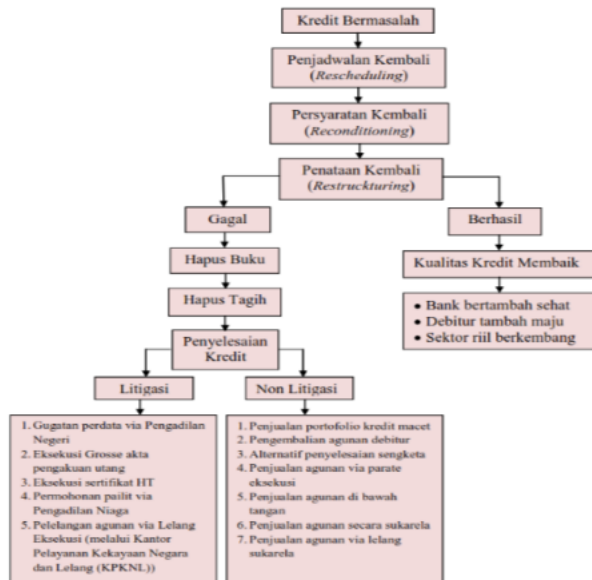
penambahan fasilitas kredit, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.<sup>83</sup>

Apabila upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh bank ternyata tidak berhasil, maka bank dapat melakukan tindakan lanjutan berupa penyelesaian kredit macet melalui program penghapusan kredit macet.

Bagan langkah penyelamatan kredit bermasalah dan penghapusan kredit macet di bank umum yaitu sebagai berikut:

---

<sup>83</sup> Hariyani dan Iswi, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010), 58.



## B. Prosedur Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur

Prosedur dan pelaksanaan eksekusi mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang jika di aturan tidak terpenuhi compile dan clompete pasti lelang ditolak yang menyelenggarakan lelang KPKNL agar dikeluarkan tanggal pelaksanaan lelang. Dapat kita lihat pada Bab VI Tentang Tata Cara Penyelenggaraan Lelang

yang pertama Permohonan lelang terdapat dalam Pasal 26, Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang Pasal 30, SKT,SKTP dan lainnya Pasal 31, Nilai Limit terdapat dalam Pasal 48, 49 dan 51, Pengumuman Lelang Pasal 54 dan 55, Penawaran Lelang pada Pasal 63, Penetapan Pembeli Pasal 77, Pembayaran dan Penyetoran Pasal 80 dan Risalah Lelang itu terdapat dalam Bab VIII Tentang Risalah Lelang khususnya pada pasal 87-91. Dan semua dokumen persyaratan lelang terdapat dalam PMK ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan.<sup>84</sup>

Upaya terakhir yang dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan asetnya adalah dengan cara melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sebelum proses eksekusi Hak Tanggungan dilakukan, debitur yang termasuk dalam kredit bermasalah terlebih dahulu telah diberikan Surat Peringatan (SP). Surat Peringatan adalah surat pemberitahuan dari kreditur kepada debitur sebagai upaya agar debitur terinformasi mengenai status kreditnya sehingga dapat melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi hutangnya. Surat

---

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

peringatan ini berisi tentang informasi mengenai jatuh tempo pembayaran pokok kredit dan juga bunganya, peringatan kepada debitur untuk membayar hutangnya sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan permintaan pihak PT.Bank Mandiri, informasi tenggat waktu bagi debitur untuk melakukan pembayaran. Berdasarkan hasil wawancara Surat Pemberitahuan ini dikirimkan sebanyak 3 kali setelah SP 3 yaitu kolektibilitas macet maka proses lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan.

**1. Bank Mandiri dapat melakukan penjualan/eksekusi objek Hak Tanggungan dengan cara sebagai berikut**

- a. Parate Eksekusi yaitu pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara langsung melalui KPKNL tanpa melewati proses atau bantuan pengadilan.
- b. Melalui perintah Pengadilan Negeri
- c. Penjualan oleh pihak debitur atas sepengetahuan bank selaku kreditur.

Pada praktiknya PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang lebih memilih menyelesaikan kredit macet dengan cara parate eksekusi dan belum pernah melaksanakan eksekusi hak tanggungan

melalui pengadilan hal ini dikarenakan beberapa faktor yaitu PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat 1 sehingga tidak perlu meminta bantuan pengadilan dalam menjalankan eksekusi selain itu perjanjian kredit pada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang benar-benar diikat dengan Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga dapat mengeksekusi sendiri objek kredit melalui Pasal 6 UUHT. Akan tetapi bisa saja kedepannya melalui pengadilan apabila pihak debitor atau pihak ketiga melakukan gugatan kepada pihak kreditor, sebelum lelang dilakukan sehingga lelang tidak bisa dilaksanakan.<sup>85</sup>

Dapat kita lihat bahwa eksekusi objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atau parate eksekusi dapat mewujudkan asas yang sederhana, cepat dan biaya murah berdasarkan titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan yang setara dengan putusan pengadilan dan dapat memberikan manfaat

---

<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

bagi Bank Mandiri Semarang dengan alasan:

- a. Melindungi dan memudahkan kreditur dalam upaya mendapatkan pelunasan piutangnya. Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur selaku pemberi Hak Tanggungan dan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Diharapkan dapat diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati mendekati wajar dengan dilakukannya lelang secara terbuka.
- c. Adanya penawaran-penawaran pada saat lelang diharapkan akan memancing peserta lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran.

Dalam melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang mengajukan permohonan kepada KPKNL untuk dilakukan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan



objek Hak Tanggungan tersebut. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek Hak Tanggungan yang akan dimohonkan lelang kepada KPKNL kemudian permohonan lelang akan diteliti dalam jangka waktu 14 hari sejak diterimanya permohonan lelang.

**2. Dokumen Persyaratan Umum Lelang Eksekusi  
Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan:**

- a. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
  - 1) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit/Akta Pengakuan Hutang/Surat Pengakuan Hutang/ dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal Hak Tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUH Perdata.
  - 2) Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

- 3) Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- 4) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi
- 5) Salinan/fotokopi bahwa:
  - a) Debitor wanprestasi antara lain surat peringatan
  - b) Debitor telah pailit berupa;
    - i. Putusan pailit
    - ii. Asli atau fotokopi salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari Ketua Pengadilan/Hakim Pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi, dan/atau Berita Acara Rapat yang ditandatangani oleh Kurator dan diketahui Hakim Pengawas yang menyatakan dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses PKPU atau perdamaian.
  - c) Debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku

Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)

- 6) Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana
- 7) Surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal Hak Tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPperdata
- 8) Berita acara rapat kreditor terkait rencana perdamaian dalam PKPU atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya penolakan kreditor atas rencana perdamaian dalam PKPU dalam hal kreditor separatis tidak menyetujui perdamaian dalam PKPU
- 9) Surat persetujuan kurator atau Hakim Pengawas dalam hal permohonan

lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (stay) dalam kepailitan

10) Surat pernyataan dari Kepala Kantor Pajak bersedia mengangkat penyitaan dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh Juru Sita Pajak

11) Salinan/fotokopi

a) laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)

b) Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)

b. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor

Hak Tanggungan adalah BDL, BKO, BBKU atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan.

- 2) Bukti pengumuman lelang
- 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun
- 4) Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari Penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, dalam hal SKPT/SKT yang telah terbit sebelumnya
- 5) Salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang
- 6) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akte de Command)

### **3. Prosedur operasional lelang Hak Tanggungan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang**

Berdasar kepada Standar Operasional Prosedure Credit Collection and Recovey (SOP RRCR) yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan penilaian agunan ke Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) guna mengetahui nilai terkini dari asset debitor yang akan dilelang.
- b. Pengajuan permohonan ke KPKNL terdekat dimana agunan tersebut berada
- c. KPKNL mengajukan permohonan pendaftaran kepada BPN sesuai dengan lokasi agunan untuk dibuatkan SKPT
- d. Berkas permohonan lelang dari Bank yang telah lengkap dan telah diverifikasi oleh KPKNL selanjutnya diterbitkan tanggal pelaksanaan lelangnya dengan mencantumkan data agunan, limit lelang dan setoran jaminan lelang

- e. Pihak bank selanjutnya memberi Surat Pemberitahuan Lelang kepada debitur
- f. Calon peminat lelang dapat menyetor setoran jaminan lelang maksimal 1 hari sebelum pelaksanaan lelang, hal ini berlaku untuk jumlah setoran jaminan lebih dari Rp.20.000.000,00, untuk setoran jaminan dengan jumlah sampai dengan Rp.20.000.000,00 dapat dilakukan pada hari yang sama atau sebelum lelang dimulai.
- g. Pemenang lelang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi dari beberapa calon peminat, jika hanya ada satu peminat lelang maka ditetapkan sebagai pemenang lelang selama penawarannya memenuhi syarat yang ditentukan.
- h. Pemenang lelang diberi waktu 5 hari kerja untuk melunasi kekurangan sesuai dengan penawarannya dikurangi dengan setoran jaminan yang telah disetorkan.
- i. KPKNL selanjutnya menerbitkan Risalah Lelang dan diserahkan kepada pemenang lelang guna proses balik

nama balik nama sertifikat.

#### **4. Pengumuman Lelang**

Salah satu tahapan yang harus ditempuh dalam melakukan lelang eksekusi adalah pengumuman lelang. Dalam melakukan pengumuman lelang mengacu berdasar kepada Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa, pengumuman lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan:

- a. Pengumuman dilakukan 2 kali
- b. Jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang 15 hari kalender
- c. Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
- d. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik atau surat kabar harian
- e. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat



14 hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 paling sedikit memuat:

- a. Identitas penjual
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan.
- c. Jenis dan jumlah barang
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidaknya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
- e. Spesifikasi barang (khusus untuk barang bergerak)
- f. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*.
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.
- h. Nilai limit, kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak.
- i. Cara penawaran lelang
- j. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli

- k. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang melalui aplikasi lelang atau alamat surat elektronik (e-mail) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail)
- l. Syarat tambahan, dalam hal penjual mengajukan.

## **5. Surat Keterangan Tanah**

Dalam permohonan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari kantor pertanahan setempat. Permohonan untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut :

- a. Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 11 Undang-Undang No.4 Tahun 1996.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dengan kata-

kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

- c. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE.23/PN/2000 tanggal 22 November 2000, menegaskan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Dalam akta pemberian hak tanggungan harus memuat janji sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang hak tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, maka 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.
- 2) Bertindak sebagai pemohon lelang

adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama.

- 3) Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
- 4) Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- 5) Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dapat melibatkan balai lelang pada jasa pralelang.

Pengurusan piutang yang ditangani oleh KPKNL, dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang kepada KPKNL yang dilengkapi dengan bahan-bahan dan keterangan-keterangan yang diperlukan. Penyerahan ini sah menurut hukum, apabila pengurusannya dinyatakan sudah diterima oleh KPKNL secara tertulis.

## **6. Hak dan kewajiban antara Kreditur dan Debitur**

Ketika mendapatkan hasil lelang

diwajibkan untuk membayar kewajiban utang debitur, khusus untuk debitur berarti ketika laku lelang ketika tidak menutup kewajibannya sisa dari kreditnya tetap menjadi kewajiban debitur dan tetap ditagihkan, akan tetapi apabila menutup hasilnya dan ada lebihnya akan dikembalikan kepada debitur. Tergantung hasilnya yang masuk setelah dipotong pajak dan biaya lelang. Setelah mendapat risalah pelunasan hutang nanti bank menyerahkan dokumen ht, roya untuk menghapus hak tanggungan itu nanti roya diserahkan ke BPN. Risalah lelang sudah setara dengan putusan pengadilan karena melaksanakan amanah yang tertuang di UUHT dan di SHT tanpa melibatkan pihak nasabah atas agunan tersebut apabila akan balik nama.<sup>86</sup>

Berikut adalah hak dan kewajiban peserta lelang dan pemohon lelang, yaitu :

- a. Hak Peserta Lelang
  - 1) Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang

---

<sup>86</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

- 2) Melihat barang atau benda yang akan dilelang
  - 3) Meminta petikan lelang
  - 4) Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumen apabila di rujuk sebagai pemenang lelang.
- b. Kewajiban Peserta Lelang
- 1) Menyetor uang jaminan lelang apabila dipersyaratkan untuk itu.
  - 2) Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
  - 3) Mengisi surat penawaran diatas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan.
  - 4) Membayar bea lelang dan uang miskin dalam hal menjadi pemenang lelang
  - 5) Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang
- c. Hak Pemohon Lelang
- 1) Memilih cara penawaran lelang
  - 2) Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu
  - 3) Menerima uang hasil lelang
  - 4) Meminta salinan risalah lelang
- d. Kewajiban Pemohon Lelang

- 1) Mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
- 2) Mengkaji syarat-syarat yang diperlukan
- 3) Menetapkan nilai limit yang wajar atas harga barang yang akan dilelang
- 4) Membayar biaya lelang penjual
- 5) Menyerahkan barang beserta dokumennya kepada pemenang yang ditunjuk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- 6) Mentaati tata tertib lelang.

Sebagaimana tersebut di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kemudian kepada pembeli maka diberikan hak-hak yaitu sebagai berikut :

- a. Pembeli obyek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi

hargapembelian.

- b. Pembersihan obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan yang membebani obyek hak tanggungan yang melebihi hargapembelian.
- c. Apabila obyek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), pembelibenda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan



perundang-undangan yang berlaku.

- d. Permohonan pembersihan obyek hak tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf f.

### **C. Hambatan Dan Upaya Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.**

Hambatan yang dihadapi ada beberapa hambatan yang sering kita jumpai di lapangan sudah pelaksanaan lelang tapi agunan masih ditempati itu kita rada kesulitan karena berhubungan nanti ketika laku ada kemungkinan untuk pengosongan, yang kedua agunan itu kurang marketable kalau dilihat dari sisi marketing kita kan menjual ini memang harus marketable juga sehingga menarik minat pembeli,

yang ketiga dari segi limitnya karena ada beberapa orang yang masih nyari harga murah kalau investor karena menurut dia harganya mungkin masih tinggi dia akan menunggu harga yang cocok dan murah tapi kalau pemenang lelang diambil dari harga tertinggi, kalau dokumen memang kita harus penuhi dulu jadi kalau tidak dipenuhi tidak bisa akan bisa jalan.<sup>87</sup>

Intinya semua hambatan itu tidak menghalangi sebuah bank untuk tidak melaksanakan lelang tetap kita ajukan ke KPKNL asal dokumennya komplit tetap akan keluar tanggal eksekusi tapi semua ini ada tantangannya di lapangan saat terjadi perlawanan dimana debitur tidak mau menyerahkan agunannya kalau bank pasti tujuannya memang laku agar kredit macetnya itu terbayarkan dari hasil penjualan untuk meminimalisir kerugian bank. Konsepnya bank itu juga menjual apa adanya yaitu konsep SIS mau itu dihuni atau atapnya udah nggak ada pokoknya investor disarankan harus melihat calon pembeli harus melihat kondisi objeknya seperti apa kalau itu dihuni kita ada step iklan atau pengumuman, contohnya dulu tanahnya pekarangan masih kosong

---

<sup>87</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2* (RRCR) PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Sema

tapi setelah mau dilelang ada pohon jati atau durennya, terdapat batu bara sisa pondasi ataupun emas didalamnya itu termasuk SIS dan tetap termasuk dalam lelang dengan segala plus minusnya pemenang lelang ngajuin apa ke KPKNL penerbitan akte grosse itu sudah setara dengan putusan hakim berkekuatan tetap pemenang lelang ngajuin pengosongan ke pengadilan yang akan menurunkan juru sita terus mengumumkan bahwa ini sudah dilelang meskipun ada sedikit perlawanan atau keributan dan itu melibatkan bank, bank hanya sebatas menjual dan hak pembeli dan penjual menyerahkan sertifikat agunan.<sup>88</sup>

Laporan penilaian berlaku cuma satu tahun sejak di surveinya jadi kalau lewat dari situ harus dinilai lagi dan diperbaharui singkatnya gini kalau mau dilelang harus melalui pembaharuan penilaian biar fair, katakanlah KPR kan panjang-panjang 30 tahun 40 tahun 50 tahun waktu cair kan mungkin tahun 2022 nah kalau menunggaknya pas sekarang tidak pakai yang itu nilainya nggak able maka kita melakukan penilaian ulang, laporan penilaian agunan

---

<sup>88</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

contoh kalau ngajuin lelang sekarang di bulan November berarti laporan penilaian yang masih berlaku adalah yang pernah dilakukan selambat-lambatnya di bulan November 2021, penetapan itu dalam jangka waktu masih berlaku kalau lewat nggak akan bisa penetapan walaupun bisa harus mengusulkan segera pembaharuan. Dampaknya lelang tidak bisa dijalankan apabila dokumen tidak lengkap, dampak apabila terjadi kredit macet adalah bank harus memohon lebih banyak, permohonan akan lebih banyak sedangkan bank harus segera menekan kerugian.<sup>89</sup>

Upaya pemecahan masalah dalam melaksanakan eksekusi, kalau dokumen harus kita penuhi untuk pengajuan ke KPKNL jika kekurangan berkas maka akan di retur atau dikembalikan dan diberi note karena dokumen itu benar-benar mutlak apabila tidak terpenuhi maka tidak akan keluar tanggal selain kendala dokumen upaya kita dalam pemasaran soal marketabilitas atau belum dapat pembeli KPKNL tidak urusan karena itu urusan pihak bank, mereka membantu memasang iklan di website

---

<sup>89</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 (RRCR)* PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

tapi kalau yang nyari pembeli dan memasarkan itu dari sisi bank, upaya dalam mengajukan permohonan karena bukan bank mandiri saja yang mengajukan permohonan tapi bank lain, koperasi dll sesuai wilayah agunannya karena itu mengantri sedangkan petugas yang melayani terbatas untuk melayani semua institusi intinya upaya itu melengkapi dokumen dan pemasaran. Upaya selanjutnya menjelaskan kepada nasabah yang tidak terima dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Hambatan dan Upaya pemecahan masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada Bank Mandiri Semarang:

1. Sudah pelaksanaan lelang tapi agunan masih ditempati atau objek hak tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga seperti telah menjual atau mensewakan objek kepada orang lain oleh debitur tanpa persetujuan pihak kreditur sehingga akan memperlambat proses eksekusi. Solusi: menjelaskan kepada nasabah yang tidak terima dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan berusaha memastikan tanah dan rumah yang akan dilelang sudah dalam keadaan kosong sehingga siap untuk dihuni sebelum pelaksanaan lelang dan upaya persuasif juga dilakukan oleh pihak kreditor

dalam hal ini kepada debitor sehingga masalah eksekusi tidak diteruskan ke pengadilan.

2. Laporan penilaian berlaku cuma satu tahun dan dokumen yang ada pada bank kurang lengkap sehingga proses verifikasi dokumen oleh KPKNL ditolak:

Solusi: berusaha selalu melakukan pembaharuan laporan penilaian agar ketika terjadi proses pelelangan laporan penilaian masih berlaku dan melengkapi dokumen yang akan diajukan ke KPKNL jika dokumen diretur maka diberi note/catatan dan sebelum pelaksanaan lelang meminta pejabat lelang untuk meneliti atau memeriksa akan keabsahan dokumen-dokumen yang diberikan

3. Agunan yang dijadikan jaminan hak tanggungan itu kurang marketable dan konsep SIS

Solusi: semaksimal mungkin mencari pembeli dan memasarkan dengan cara mengumumkan lelang tidak hanya melalui media massa akan tetapi juga menggunakan media elektronik dan agunan yang dijaminakan hendaknya pihak bank meneliti atau survey untuk melihat akses jalan dan kondisi agunan karena akan sangat berpengaruh terhadap nilai jual. Terkait SIS

seluruh tim melakukan koordinasi dengan pihak kantor lelang, aparat desa dan kantor pertanahan mengenai data apabila terjadi suatu perubahan pada keadaan tanah atau bangunan yang akan dilelang tersebut.

4. Dari segi limitnya karena ada beberapa orang yang masih nyari harga murah kalau investor karena menurut dia harganya mungkin masih tinggi dia akan menunggu harga yang cocok dan murah:

Solusi: menginformasikan kepada investor dan peserta lelang bahwa nilai agunan telah sesuai dengan harga pasaran yang berada disekitaran agunan dan bank tidak mengambil keuntungan apapun dari penjualan kecuali hanya mengambil pengembalian kredit dari debitur.

5. Sulit mendapatkan calon pembeli objek hak tanggungan banyak yang beranggapan membeli aset yang menjadi agunan melalui lelang sangat beresiko terkesan sulit dan ribet

Solusi: perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat terkait hak tanggungan dan sistem lelang telah diatur oleh hukum yang berlaku sehingga adanya kesadaran dari masyarakat dan menjadi lebih paham, masyarakat tidak perlu merasa takut ketika membeli agunan dari

lelang.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan dan Manager *Regional Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2* (RRCR) PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang



## BAB IV

### ANALISIS PARATE EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR

#### A. Analisis Prosedur dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

Menurut peraturan penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tahun 1993 tentang Kualitas Aktiva Produksi dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produksi dengan cara melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).<sup>91</sup> Lalu dalam hal penyelamatan kredit restrukturisasi kredit ini telah diatur dalam PBI/8/2/2006 serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.03/2021 Perubahan kedua atas POJK No. 11/POJK/03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 mengatakan

---

<sup>91</sup> Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tahun 1993 tentang Kualitas Aktiva Produksi dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produksi.

upaya pemerintah menangani dan mempermudah keadaan masyarakat yang mengalami dampak pandemi dengan keringan kredit. POJK mengeluarkan kebijakan restrukturisasi dimasa pandemi ini upaya meringankan kewajiban debitur dalam memenuhi prestasi pada bank yaitu perpanjangan batas waktu, penurunan suku bunga, pengurangan tunggakan pokok, penurunan tunggakan bunga dan penambahan layanan kredit maupun pembiayaan, serta konversi kredit atau bisa dijadikan modal sementara.<sup>92</sup>

Permasalahan kredit macet oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang selaku kreditur telah melaksanakan semua upaya penyelamatan kredit bermasalah seperti pada aturan diatas berdasarkan hasil wawancara PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang untuk menyelamatkan kredit macet bank tidak serta merta langsung mengeksekusi akan tetapi juga melakukan upaya memberikan penawaran dan pendekatan melalui telpon call, kunjungan visit ada petugas bank ke lapangan datang ke nasabah atau invite yaitu

---

<sup>92</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019

mengundang untuk datang ke kantor selain surat-surat tadi ini merupakan tahap pembinaan supaya debitur bisa memperbaiki pengelolaan keuangan di usahanya. Penawaran restrukturisasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang telah sesuai dengan aturan POJK No.17/POJK.03/2021 yaitu suku bunga telah diturunkan, fasilitas kredit telah ditambahkan, dan pinjaman telah diubah menjadi investasi keuangan yang sehat. Jangka waktu kredit diperpanjang, pokok pinjaman dikurangi, fasilitas kredit ditambah, dan tunggakan bunga pinjaman dikurangi. Apabila tidak berhasil barulah pihak RRCR PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang memberikan Surat Pemberitahuan terlebih dahulu dan dilanjut dengan Surat Peringatan akan dijalankan 1, 2 dan 3.

Menurut hasil wawancara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang sudah memberikan perlindungan hukum yang cukup kepada debitur sebab ada 5 tahapan sebelum debitur dikategorikan macet yaitu: Tahap 1: Lancar. Pada tahap ini tidak ada masalah, debitur membayar angsuran pokok dan bunga sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, Tahap 2: Perhatian khusus. Umur tunggakan 1-90 hari. Dalam tahap ini sudah diberikan surat peringatan 1,2, dan 3 yang isinya

memberitahukan besar tunggakan dan tanggal pembayaran, Tahap 3: Kurang lancar. Umur tunggakan 91-120 hari. Dalam tahap ini diberikan surat pemberitahuan pemasangan plakat. Biasanya dalam tahap ini debitur sudah disuruh untuk mulai menjual sendiri, Tahap 4: Diragukan. Umur tunggakan 121-180 hari. Dalam tahap ini sudah diadakan persiapan untuk lelang; dan Tahap 5: Macet. Dalam tahap ini berkas sudah dimasukkan ke KPKNL. Meskipun demikian tetap diberikan kesempatan untuk menjual sendiri Bank tentu saja memberikan perlindungan hukum kepada debitur. Langkah-langkah yang dilakukan oleh bank harus tunduk pada peraturan-peraturan Bank Indonesia

Berdasarkan hal tersebut penulis dapat mengatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur sudah sesuai dengan peraturan dari Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Di mana sebelum debitur dimasukkan dalam kategori macet sudah banyak cara yang dilakukan oleh Bank Mandiri untuk menyelamatkan kredit agar membaik. Meskipun cara-cara penyelesaian tersebut telah ditawarkan oleh pihak bank kepada debitur namun tidak ada tanggapan dari debitur. Dengan demikian dapat dikatakan debitur sudah tidak mempunyai itikad yang

baik lagi untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya sehingga bank harus menggunakan cara terakhir untuk menyelesaikannya yaitu melalui lelang.

Dalam melakukan transaksi ekonomi seperti peminjaman kredit pada bank, hendaknya baik dari pihak bank maupun nasabah menggunakan prinsip Ekonomi Pancasila yang menjunjung tinggi nilai-nilai kelembagaan Pancasila sebagai ideologi negara dengan kelima silanya, secara utuh maupun sendiri-sendiri. Jika Pancasila mengandung lima asas, maka semua substansi sila Pancasila 1: etika, 2: kemanusiaan, 3: nasionalisme, 4: kerakyatan atau demokrasi, dan 5: keadilan sosial, harus dipertimbangkan dalam model ekonomi yang disusun sehingga bisa mencapai dari tujuan. Iktikad baik dari kedua belah pihak antara debitur dan kreditur merupakan unsur penting dalam berlansungnya perjanjian kredit agar masing-masing pihak tidak ada yang dirugikan.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa: Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>93</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas maka peneliti berpendapat bahwa tindakan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang terhadap debiturnya yang mengalami kredit macet sudah sesuai dengan ketentuan hukum. Sesuai amanat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur dalam hal ini PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang diberikan hak secara hukum untuk mengambil pelunasan piutangnya dengan jalan penjualan berdasarkan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum ketika debitur wanprestasi. Pasal 6 ini maka terlintas dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kepastian sekaligus perlindungan kepada bank sebagai kreditur ketika debitur cidera janji, maka bank diberikan suatu hak oleh Undang-Undang berupa hak eksekusi yang disebut parate eksekusi. Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak

---

<sup>93</sup> Silvia Ratna Susilo, "Kepastian Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Tesis Program Pascasarjana Universitas Pasundan*, (Pasundan, 2022), tidak dipublikasikan.

Tanggungannya tersebut layakannya pengaturan parate eksekusi dalam gadai, yaitu hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang atau demi hukum (*ipso jure/by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu.

Dalam praktek parate eksekusi yang dilakukan melalui lelang ditempuh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Atas dasar Pasal 20 ayat (1), Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan sesuai Pasal 6 UUHT.
2. Atas dasar Pasal 6 UUHT, memberi hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Penjualan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh sebab itu dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan ha-l-hal sebagai berikut:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat janji-janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Tidak memerlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
- c. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama.
- d. Pelaksanaan lelang melalui pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh panitia independen.

Berdasarkan ketentuan di atas maka, tindakan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang terhadap debiturnya sudah sesuai dengan ketentuan hukum. Sesuai amanat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur dalam hal ini Bank Mandiri diberikan hak secara



hukum untuk mengambil pelunasan piutangnya dengan jalan penjualan berdasarkan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum ketika debitur wanprestasi. Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang berpedoman pada Standar Prosedure Operasional Regional Retail Credit Collection and Recovey (SOP RRCR) yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016.

Ada beberapa factor yang mempengaruhi keefektivan hukum menurut Soerjono Soekanto:

1. Faktor Hukumnya Sendiri Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Aturan internal bank yang meliputi Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM) dan Standar Operasional Pedoman Credit Collection and Recovery (SOP RRCR). Dalam aturan perkreditan di Bank Mandir menurut peneliti sudah baik, hal ini terlihat pada pemisahan fungsi masing-masing unit, aturan tersebut menggambarkan bahwa di setiap tahapan proses kreditnya Bank Mandiri menerapkan prinsip kehati-hatian.

2. Faktor Penegak Hukum Faktor ini meliputi pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum atau law enforcement. Bagian-bagian itu law enforcement adalah aparatur penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaat hukum secara proporsional. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasar pada Standar Operasional Pedoman (SOP RRRCR) karena mengatur secara detail terkait proses pada pelaksanaan lelang dan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Menurut peneliti tidak ada yang harus diperbaiki dalam SOP RRRCR ini karena sudah mengatur secara detail tentang lelang eksekusi
3. Faktor Sarana atau Fasilitas Yang Mendukung Penegakan Hukum. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan sebagainya. petugas/pegawai yang melaksanakan tugas dan fungsinya dari mulai proses kredit sampai dengan proses lelang yang semua itu mempengaruhi tingkat

efektivitas dari lelang eksekusi hak tanggungan. Pada proses pelaksanaan lelang selama ini Bank Mandiri hanya melakukang lelang eksekusi hak tanggungan melalui Parate Eksekusi sehingga diharapkan untuk menguasai hukum lelang melalui fiat Pengadilan Negeri apabila terdapat perlawanan dari pihak Debitur dikemudian hari sehingga perlindungan hukum antara kreditur dan debitur dapat ditegakkan.

4. Faktor Masyarakat Apabila ditilik dari proses perkembangan hukum dalam sejarah terhadap hubungan dengan eksistensi dan peranan dari kesadaran hukum masyarakat ini dalam tubuh hukum positif, terdapat suatu proses pasang surut dalam bentangan waktu yang teramat panjang.<sup>94</sup>

Terkait hambatan yang dialami PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang saat melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan yaitu:

1. Tereksekusi menghindari pengosongan
2. Verzet (Perlawanan) Pihak Tereksekusi

---

<sup>94</sup> Galih Orlando, "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia", *Jurnal Pendidikan, Agama dan Sains Tarbiyah bil Qalam Tarbiyatul Bukhary*, vol.6, no.1, Januari-Juni 2022, 50-58.

3. Derden Verzet (Gugatan Pihak Ketiga) Akibat adanya ketiga kendala ini maka mengakibatkan pelaksanaan eksekusi mengalami penundaan.

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang selalu berusaha agar perlawanan yang dilakukan oleh Debitur pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi dalam melakukan gugatan perlawanannya tidak sampai proses Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung terkait dengan aspek pengumuman lelang yang tidak jelas, harga lelang yang murah, jumlah hutang dan besarnya angsuran tidak sesuai pemberitahuan, ditolaknya keinginan untuk mengajukan restrukturisasi dalam hasil wawancara pihak Bank Mandiri selalu memberikan pengertian kepada debitur yang mengalami kredit macet terkait eksekusi hak tanggungan yang harus dilaksanakan agar kredit macetnya dapat terbayarkan dan berusaha untuk melengkapi dokumen.

Menurut Yahya Harahap, penundaan eksekusi atas alasan ketidakhadiran pihak tereksekusi masih dapat ditolerir untuk satu kali saja, yang dikhawatirkan apabila ketidakhadiran itu dijadikan sebagai alasan penundaan setiap kali pihak yang tereksekusi tidak hadir. Pengosongan menurut

hukum adalah pihak yang kalah pergi meninggalkan benda terperkara baik secara materil maupun formil, sehingga tidak ada lagi sangkut paut hak dan penguasaan pihak yang kalah di atas benda yang dikosongkan, termasuk penikmatan dan penguasaan atas hasil yang timbul dari benda terperkara.<sup>95</sup>

Analisis hukum Islam terhadap hambatan lelang eksekusi yaitu dengan menerapkan prinsip-prinsip muamalah dalam setiap transaksi di perbankan sebagai berikut:

a. Mewujudkan Kemaslahatan

Pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan yang dilaksanakan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang sebenarnya juga telah mengandung unsur masalah, baik bagi pihak debitur (nasabah) maupun pihak kreditur. Masalah bagi pihak kreditur adalah bisa mencairkan dana dengan cepat dan menutup kerugian dari piutang macet nasabah. Begitu juga bagi pihak debitur, penjualan lelang jaminan tersebut merupakan alternatif terakhir baginya untuk bisa melunasi tunggakan hutangnya. Karena hutang merupakan

---

<sup>95</sup>Asdar Arti, Nur Insani & dkk, “Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hermeneutika*, vol.5, no.2, Agustus 2021, 364-381.

keajiban yang harus segera dilunasi. Namun hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya bisa mengaburkan nilai masalah tersebut. Hal ini karena bisa mempengaruhi proses dari pelaksanaan penjualan lelang dan merugikan beberapa pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

b. Memelihara Nilai-Nilai Keadilan

Dalam hukum Islam, keadilan merupakan perintah Allah SWT dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ  
 شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَتَانُ قَوْمٍ  
 عَلَىٰ آلَا تَعْدِلُوا ۖ إِعْدِلُوا ۗ هُوَ أَقْرَبُ  
 لِلتَّقْوَىٰ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا  
 تَعْمَلُونَ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, Jadilah kamu para penegak keadilan karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu golongan mendorongmu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena keadilan itu lebih dekat kepada takwa. Dan

*bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha teliti terhadap apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Maidah: 8)<sup>96</sup>*

Konsep adil ini juga sudah sepatutnya untuk diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan. Adil yang dimaksud disini adalah mengenai limit harga lelang yang sudah semestinya dijual sesuai dengan harga lelang. Hal ini supaya tidak ada pihak yang merasa terzalimi dari pelaksanaan lelang eksekusi tersebut. Dalam hasil wawancara ada beberapa orang yang masih nyari harga murah kalau investor karena menurut dia harganya mungkin masih tinggi dia akan menunggu harga yang cocok dan murah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang tidak mengambil keuntungan apapun dari penjualan kecuali hanya mengambil pengembalian kredit dari debitur.

## **B. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur PT.**

---

<sup>96</sup> Q.S Al-Maidah ayat 8

### **Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang**

Menurut peneliti, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Dalam hasil wawancara pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungannya dibawa ke notaris untuk dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan tanda tangan tersebut dengan melibatkan semua pihak yaitu kreditur, debitur dan setidaknya ada 2 orang saksi Selanjutnya adalah pendaftaran Hak tanggungan dengan cara mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan setempat agar dikeluarkannya sertipikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan ini di pegang oleh pihak kreditur.

Perlindungan hukum yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan kepada bank dalam melaksanakan parate eksekusi tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud



pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsinya sama. Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor

Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Sertifikat tanah penting bagi lembaga perbankan dalam memberikan kredit, dimana selain untuk mengetahui kepemilikan atas tanah tersebut, juga untuk mengetahui status hak atas tanah tersebut, apakah berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan. Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Dalam hal ini PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat 1 sehingga kedudukannya diutamakan dari pemegang peringkat 2 dan seterusnya. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh

tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Berdasarkan Pasal 14 ayat (4) UUHT PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang sebagai pihak yang kuat sewaktu perjanjian dibuat pasti akan meminta agar sertifikat tanah dipegang oleh Kreditur karenanya sertifikat hak atas tanah akan dipegang oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Walaupun seharusnya sertifikat itu tetap dipegang oleh Debitur, akan tetapi demi keamana kreditnya maka sertifikat hak atas tanah disatukan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan dipegang oleh Kreditur.<sup>97</sup>

Hal ini berdasar juga pada Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan berbunyi:

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Per-aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut*

---

<sup>97</sup> Katty Nusantari Putri, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Dalam Rangkaperlindungan Hukum Bagi Kreditur”, *Jurnal PaulusLaw Journal*, vol.2, no.1, September 2020, 38-48.

*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.”*

Pasal tersebut menjelaskan bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditor preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditor. Jaminan yang dibebani hak tanggungan inilah yang memberikan perlindungan hukum bagi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang selaku kreditor pemegang hak tanggungan.<sup>98</sup>

Analisis pelaksanaan parate eksekusi yang dilakukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang untuk menyelesaikan kredit macet berdasarkan Parate Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau yang disebut dengan Parate Executie atau Lelang tanpa melalui Pengadilan. Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang ini berbunyi: *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama*

---

<sup>98</sup> Claudia R. Tumbelaka, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah”, *Jurnal Lex Privatum*, vol.8, no.4, Oktober-Desember 2020, 251.

*mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Menurut Sudarsono, pengertian parate eksekusi adalah “pelaksanaan langsung tanpa proses pengadilan, eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam masalah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian”. Kuasa yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi) tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.<sup>99</sup>

Penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 ini yaitu:

1. Melekatnya Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang berpedoman pada Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:
  - a. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang

---

<sup>99</sup> Dyah Setyorini, “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, vol.4, no.1, Oktober 2021, 86-100.

diutamakan atau hak preference yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

- b. Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru akan melekat apabila:
  - 1) Diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau didasarkan “janji” atau “klausul” yang diberikan debitur kepada kreditur, bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan atau tanpa meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung memintakan lelang kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
  - 2) Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan pemegang Hak Tanggungan “pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh.
- c. Dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan,

maka:

- 1) Seorang kreditur berhak mengambil pelunasan atas seluruh utang dari hasil penjualan lebih dahulu, dengan jalan mengesampingkan kreditur lain.
- 2) Jika masih ada sisa dari hasil penjualan tersebut, maka menjadi hak pemberi tanggungan (debitur).
- 3) Pasal 6 tidak hanya mengatur Lembaga Parate Eksekusi, tetapi juga Menjual Atas Kuasa Sendiri (Eigenmachtige Verkoop).<sup>100</sup>

Apabila melihat ketentuan Pasal 6 ini maka terlintas dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kepastian sekaligus perlindungan kepada bank sebagai kreditur ketika debitur cidera janji, maka bank diberikan suatu hak oleh Undang-Undang berupa hak eksekusi yang disebut parate eksekusi. Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut layaknya pengaturan parate eksekusi dalam gadai, yaitu hak tersebut diberikan

---

<sup>100</sup> Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus & dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Jurnal Jurnalrectum*, vol.4, no.1, Januari 2022, 95-109.

oleh Undang-Undang atau demi hukum (*ipso jure/by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu, artinya diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT), hak kreditur untuk melaksanakan *parate executie* telah diberikan oleh Undang-Undang dan oleh karenanya dapat dilakukan tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada debitur.

Dengan adanya Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau yang disebut dengan *Parate Executie* telah memberikan perlindungan terhadap PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang selaku kreditur dalam perjanjian kredit yang mengalami wansprestasi/kredit macet. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, bentuk perlindungan yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur yaitu dengan:

1. Bentuk yang menyangkut kejelasan administrasi.
2. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan
3. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, tidak



seperti pada hipotek yang memberikan ketidakpastian, dan apabila dilakukan penjualan dibawah tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.

Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah sejak berlakunya UUHT, hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Penegasan tersebut dapat ditemukan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi: *Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.*

Dengan diakuinya hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya. Pasal 29 UUHT kemudian mengatur bahwa: *Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya*

*tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.*

Dengan diikatnya jaminan tanah dengan Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang jelas kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang analisis peneliti dapat menyimpulkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur wanprestasi sudah ada dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hal ini, saya sebagai penulis skripsi ini sangat menyetujui dengan adanya Undang-Undang tersebut karena dengan demikian pihak kreditur akan merasa terlindungi karena sudah mendapat perlindungan hukum apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Peraturan ini juga dikuatkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pihak kreditur bisa mengambil tegas terhadap debitur jika pihak debitur wanprestasi seperti yang terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132. Sanksi yang diberikan kreditur ketika debitur wanprestasi ini juga sangat baik dilakukan karena dengan demikian orang yang melakukan transaksi pinjam meminjam uang yaitu

antara pihak debitur dan kreditur akan diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Maksudnya debitur akan lebih berhati-hati untuk tidak lalai dengan perjanjiannya tersebut sehingga tidak ada istilah melakukan perlawanan hukum ketika adanya suatu perjanjian kredit.

Perlindungan hukum bagi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang dalam pemenuhan perjanjiannya melalui eksekusi hak tanggungan dengan parate eksekusi, selain itu perlindungan hukum bagi terdiri dari perlindungan hukum preventif dan represif seperti yang telah dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon dan para sarjana yang lain yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif, yang dilakukan pemerintah agar mencegah terjadinya pelanggaran, terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar

artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

- b. Perlindungan hukum represif hukum, ini memberikan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukum tambahan yang bisa diberikan saat sudah terjadi sengketa atau bisa juga telah terjadi pelanggaran. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi.

Selain itu Satjipto Rahardjo juga menjelaskan terkait Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM)

yang dirugikan orang lain dan perlindungan hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Sedangkan menurut Lili Rasjid dan LB Wysa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>101</sup>

Parate eksekusi menjadi cara yang paling efektif yang dilakukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang dalam mengeksekusi obyek Hak Tanggungan guna mendapat pelunasan utang Debitur, akan tetapi parate eksekusi ini dalam pelaksanaannya banyak mendapat perlawanan, hal itu merupakan hambatan yang besar bagi Kreditur untuk menjalankan haknya. Ketentuan Pasal 6, dan Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) seperti tersebut di atas merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kepada bank sebagai kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (*parate executie*) untuk mendapatkan hak berupa pelunasan piutangnya.

---

<sup>101</sup> Elen Anedya Frahma, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap Wanprestasi Debitur", *Jurnal Akta Notaris*, vol.1, no.2, Desember 2022, 96-106.

### C. Analisis Kelemahan dan Disharmonisasi Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil analisis peneliti data yang diberikan pihak bank menandakan kredit macet oleh debitur mengalami peningkatan yang sangat besar sejak tahun 2020-2022 dimana pada tahun tersebut merupakan tahun yang dilanda pandemi Covid-19 tidak dapat dipungkiri bahwa krisis ekonomi sedang dialami oleh masyarakat hal ini tentu saja berdampak pula bagi nasabah debitur sehingga terjadinya wanprestasi. Didalam perjanjian adapun yang dikenal dengan istilah *force majeure* dalam artian pengikatan dalam perjanjian antara kedua belah pihak untuk memenuhi suatu prestasi tetapi terhalang dengan adanya suatu alasan tertentu, alasan tertentu *force majeure* ini dapat berlaku jika ada permasalahan dengan keadaan memaksa antara kedua belah pihak sehingga dapat dijadikan alasan suatu perjanjian dapat dihentikan sementara, *force majeure* ini diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk memenuhi pengembalian kredit yang dilakukan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang agar terciptanya kepastian hukum

dan keadilan baik bagi debitur maupun kreditur sehingga eksekusi hak tanggungan perlu adanya penyesuaian dan pertimbangan terhadap aturan mengenai kelemahan dan disharmonisasi parate eksekusi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Telaah Yuridis Terhadap Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Pelaksanaan eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya dapat mengakibatkan disharmonisasi hukum antar hukum eksekusi menurut UUHT dengan hukum eksekusi keperdataan maetriil dan hukum pengalihan hak kepemilikan objek benda jaminan hak tanggungan. Hal ini dikarenakan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT membuka celah terjadinya penyalah gunaan keadaan dan pertentangan hukum eksekusi secara parate menurut Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT dengan keterangan Pasal 26 UUHT yang mengharuskan eksekusi objek benda jaminan hak tanggungan melalui Pasal 224 HIR yang secara tegas mengharuskan eksekuis objek benda jaminan

melalui aanmaning di pengadilan.

Perbedaan dalam hal hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan diatur berdasarkan pada janji. Hal tersebut berbeda dengan konstruksi pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang memberikan hak menurut undang-undang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ini secara jelas telah menunjukkan bahwa materi muatan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak konsisten.

Perbedaan makna antara Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagai konstruksi dasar dari lahirnya hak pemegang hak tanggungan dengan Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan seringkali dihubungkan dengan ketentuan yang ada pada Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Pada Pasal 11 ayat (2) diatur bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:<sup>102</sup>

---

<sup>102</sup> Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.



- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh sungguh cidera janji
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena

tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang undang

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; 6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan
- f. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan

- i. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; dan
- j. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).  
Melihat keterkaitan antara Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, pergeseran makna yang terjadi terkait dengan asal mula lahirnya hak pemegang hak tanggungan dalam hal parate eksekusi menjadi semakin jelas. Pada Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e dijelaskan bahwa untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Adanya perbedaan secara makna terkait dengan lahirnya hak dan kewenangan pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi antara Pasal 6, Penjelasan Pasal 6 maupun Pasal 11 ayat (2) nyatanya telah menimbulkan perdebatan, persepsi, dan akibat hukum yang sangat serius. Perdebatan ini tentu akan menimbulkan persepsi buruk, terutama persepsi dari pihak pihak perbankan. Di lain pihak, ketidakseragaman makna dan konsistensi dari Undang-Undang Hak Tanggungan ini juga akan

menimbulkan persoalan dalam hal pemenuhan aspek kepastian hukum dan keadilan baik bagi debitur maupun kreditur.

Parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara jelas sudah diatur dalam Pasal 6 dimana secara substansi pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Namun bilamana ketentuan Pasal 6 dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan, menjadi tidak relevan dan tidak sinkron. Sebab, hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji matang, dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Inkonsistensi lain juga dapat kita lihat dalam hubungan antara ketentuan Pasal 6 dengan Penjelasan Angka 9 dan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Angka 9 mengatur agar parate eksekusi pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224HIR/258 RBg yang sebenarnya ditujukan kepada grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang (berdasarkan irah-irah). Apa

yang disebutkan dalam Penjelasan angka 9 tersebut tentu saja bertentangan dengan ratio legis dimuatnya ketentuan Pasal 6 tersebut.

Pertentangan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dalam materi muatan UU Hak Tanggungan dan ketentuan-ketentuan dalam peraturan lainnya dapat dilihat dalam tabel berikut:

No	Peraturan	Subtasi	Kesimpulan
1	Pasal 6 UU Hak Tanggungan	Kewenangan pelaksanaan parate eksekusi dilakukan mutlak perintah undang-undang (ex lege) yang dilakukan secara mandiri melalui pelelangan	Parate eksekusi 1.Ex Lege 2.Mandiri 3.Pelelangan
2	Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan	Kewenangan pelaksanaan parate eksekusi tidak lagi mutlak perintah undang-undang (ex lege), melainkan juga	Parate eksekusi 1.Perjanjian 2.Fiat Pengadilan 3.Pelelangan Umum

		didasarkan pada perjanjian antar para pihak	
<b>3</b>	Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan	Pelaksanaan parate eksekusi dipersamakan dengan eksekusi title eksekutorial (hipotik) dimana eksekusi fiat Ketua Pengadilan Negeri	
<b>4</b>	Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan	Pelaksanaan eksekusi hanya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg	

2. Kelemahan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dalam Tata Aturan Perundang-Undangan.

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi secara parate sebagaimana dimaksudkan Pasal 6

UUHT tidak ditegaskan dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 melainkan bersandar pada Pasal 224 HIR yang menghendaki adanya eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan. Hal ini jelas menunjukkan bahwa Pasal 6 UUHT belum memiliki peraturan pelaksana, sehingga upaya parate yang memaksa tidak memiliki landasan hukum yang kuat sehingga jelaslah bahwa hal ini menunjukkan bahwa Pasal 6 UUHT bertentangan dengan penjelasan Pasal 26 UUHT yang menginginkan pelaksanaan eksekusi berlandaskan pada Pasal 224 HIR.

Selain itu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dalam jenis hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia berada di bawah HIR sehingga pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 UUHT tidaklah memiliki kekuatan yang kuat, mengingat selain tidak adanya penjelasan bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT dilakukan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, dalam tata urutan perundang-undangan pun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tidak dapat mengenyampingkan Pasal 224 HIR.

Hal ini jelas terlihat dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dalam Tata Aturan Perundang-Undangan yang menyebutkan bahwa: Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:<sup>103</sup>

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
- d. Peraturan Pemerintah
- e. Peraturan Presiden
- f. Peraturan Daerah Provinsi
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

<b>Ketentuan Pasal 7 Ayat (1) UU No. 12 Tahun 2011</b>	<b>Kedudukan Peraturan Menteri Keuangan</b>	<b>Disharmonisasi UU No. 12 Tahun 2011 Jo. UU No. 15</b>
--	---	--

---

<sup>103</sup> Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dalam Tata Aturan Perundang-Undangan.



Jo. UU No. 15 Tahun 2019	Nomor 213/PMK.06/ 2020	Tahun 2019
<p>Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:</p> <p>a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;</p> <p>b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat</p> <p>c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah</p>	<p>Dalam perkembangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dalam jenis hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia berada di bawah HIR sehingga pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 UUHT</p>	<p>a. Dalam UUHT tidak dijelaskan dan ditegaskan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 merupakan peraturan pelaksana terkait eksekusi objek jaminan hak tanggungan, adapun peraturan pelaksana dari eksekuis jaminan hak</p>

<p>Pengganti Undang-Undang</p> <p>d. Peraturan Pemerintah</p> <p>e. Peraturan Presiden</p> <p>f. Peraturan Daerah Provinsi dan</p> <p>g. Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota.</p>	<p>tidaklah memiliki kekuatan yang kuat, mengingat selain tidak adanya penjelasan bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT dilakukan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, dalam tata urutan perundangan dengan pun Peraturan Menteri Keuangan Nomor</p>	<p>tanggungan yaitu Pasal 224 HIR</p> <p>b. Dalam tata urutan perundang-undangan sebagaimana dimaksudkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Tata Aturan Perundang-undangan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor</p>
--	---	--

	213/PMK.06/2020 tidak dapat mengenyampingkan Pasal 224 HIR	213/PMK.06/2020 berada kedudukannya di bawah Pasal 224 HIR. Sehingga tidak dibenarkan adanya eksekusi parate dalam Pasal 6 dikarenakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 bukan peraturan pelaksana, dan peraturan pelaksana dalam UUHT hanya Pasal 224 HIR yang tidak
--	--	--

		menghendaki adanya parate eksekusi sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 UUHT.
--	--	--

### 3. Kelemahan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdota

Pada dasarnya syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota ialah salah satunya adanya suatu sebab yang halal, artinya bahwa perjanjian antar para pihak tidak dapat bertentangan dengan hukum dan tidak boleh terdapat penyalahgunaan keadaan yang dilakukan salah satu pihak yang dapat mengakibatkan pihak lainnya merugi dari perjanjian yang dibuat. Pada kenyataannya penyusunan perjanjian terkait eksekusi objek jaminan hak tanggungan sebagaimana yang bersandar pada Pasal 6 UUHT telah jauh dari prinsip sebab yang halal sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUPerdota. Hal ini dikarenakan pelaksanaan eksekusi secara parate sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 UUHT tidak ditegaskan dilaksanakan dengan Peraturan

Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 melainkan bersandar pada Pasal 224 HIR yang menghendaki adanya eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan. Hal ini jelas menunjukkan bahwa Pasal 6 UUHT belum memiliki peraturan pelaksana, sehingga upaya parate yang memaksa tidak memiliki landasan hukum yang kuat sehingga jelaslah bahwa hal ini menunjukkan bahwa Pasal 6 UUHT bertentangan dengan penjelasan Pasal 26 UUHT yang menginginkan pelaksanaan eksekusi berlandaskan pada Pasal 224 HIR. Sehingga jelas pula bahwa Pasal 6 UUHT melanggar syarat syahnya perjanjian secara keperdataan, karena melanggar syarat berupa sebab yang halal dalam Pasal 1320.<sup>104</sup>

Syarat Syahnya Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdato	Pelaksanaan Perjanjian Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan	Disharmonisasi Pasal 1320 Kuhperdata Dengan Pasal 6 UUHT
Menurut	pelaksanaan	a. Upaya

<sup>104</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<p>ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, salah satu syarat sahnya perjanjian ialah adanya suatu sebab yang halal artinya perjanjian yang dibuat tidak boleh merugikan, memaksa, atau mengandung penipuan serta bertentangan dengan hukum positif yang berlaku.</p>	<p>eksekusi secara parate sebagaimana a dimaksudkan Pasal 6 UUHT tidak ditegaskan dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06 /2020 melainkan bersandar pada Pasal 224 HIR yang menghendaki adanya eksekusi hak tanggungan</p>	<p>eksekusi parate menurut Pasal 6 UUHT termasuk upaya eksekusi sepihak dan memaksa sehingga termasuk dalam katregori penyalahgunaan keadaan, hal ini jelas bertentangan dengan syarat syah perjanjian yang mengharuskan adanya syarat sebab</p>
---	--	--

	<p>melalui pengadilan. Hal ini jelas menunjukkan bahwa Pasal 6 UUHT belum memiliki peraturan pelaksana, sehingga upaya parate yang memaksa tidak memiliki landasan hukum yang kuat sehingga jelaslah bahwa hal ini menunjukkan bahwa Pasal 6 UUHT</p>	<p>yang halal yang menghendaki perjanjian yang dibuat tidak boleh memuat unsur penyalahgunaan keadaan.</p> <p>b. Eksekusi parate menurut Pasal 6 UUHT tidak memiliki aturan pelaksana sehingga menjalankan Pasal 6 UUH sama dengan melanggar hukum</p>
--	---	--

	<p>bertentangan dengan penjelasan Pasal 26 UUHT yang menginginkan pelaksanaan eksekusi berlandaskan pada Pasal 224 HIR. Sehingga jelas pula bahwa Pasal 6 UUHT melanggar syarat syahnya perjanjian secara keperdataan, karena melanggar syarat berupa</p>	<p>karena tidak sesuai dengan penjelasan Pasal 26 UUHT.</p>
--	---	---



	sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdada .	
--	--	--

4. Kelemahan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditinjau dari Ketentuan HIR Tentang Eksekusi

Pada perkembangannya pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan harus sesuai dengan HIR. Pasal 196 *Herizien Inlandsch Reglemen* (HIR), Pasal 200 HIR, 240 HIR, dan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjukan Teknis Pelaksanaan Lelang. Ketentuan dalam Pasal 196 HIR menyebutkan bahwa:

*“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan*

*itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.”<sup>105</sup>*

Sementara itu Pasal 200 HIR menyatakan bahwa:<sup>106</sup>

- a. Penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut pada ayat di atas ini, dipakai bagi penjualan itu.
- b. Penjualan barang tetap yang kenyataan berharga lebih dari seribu rupiah, harus diumumkan satu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum hari penjualan, di dalam suatu surat kabar harian yang terbit di tempat barang itu akan dijual, dan jika tidak ada surat kabar harian seperti itu maka diumumkan dalam surat kabar harian disatu tempat yang terdekat.
- c. Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah

---

<sup>105</sup> Pasal 196 Herizien Inlandsch Reglemen.

<sup>106</sup> Pasal 200 Herizien Inlandsch Reglemen.

kepada pembeli, karena pemberian hak padanya setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Setelah syarat-syarat itu dipenuhi maka kepadanya diberikan surat keterangan oleh kantor lelang, atau oleh orang yang disertai penjualan yang bersangkutan.

- d. Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua 175 pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.

Sementara itu Pasal 244 HIR menyatakan bahwa:

*“Pemberitaan pemeriksaan serta segala surat-surat tentang perkara itu, pemberitaan persidangan, salinan yang syah dari keputusan dan petikan dari catatan yang diperbuat dalam daftar tentang permintaan akan berperkara dengan tak berbiaya dikirim oleh panitera*

*pengadilan negeri pada pengadilan tinggi.*<sup>107</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas terlihat jelas bahwa Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan haruslah melalui pengadilan tidak dilakukan secara sepihak oleh Kreditor. Hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 6 UUHT dan juga bertentangan dengan kedudukan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Pasal 6 UUHT kerap menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 sebagai aturan pelaksanaannya, padahal dalam UUHT Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tidak digolongkan sebagai peraturan pelaksana, justru Pasal 224 HIR lah yang dinyatakan sebagai peraturan pelaksana. Sehingga eksekusi parate sebenarnya tidak dapat digunakan dalam UUHT. Kemudian berkaitan dengan syarat status benda jaminan hak tanggungan yang harus terang juga terkesampingkan dengan adanya Pasal 6 UUHT hal ini kerap kali disiasati oleh Kreditor yang bekerja sama dengan kantor lelang untuk mengubah status benda hak tanggungan dengan

---

<sup>107</sup> Pasal 224 Herizien Inlandsch Reglemen.

menggunakan risalah lelang.

Selain itu menurut Pasal 200 HIR bahwa sebelum dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan maka terlebih dahulu objek jaminan hak tanggungan tersebut terang statusnya, artinya telah ada mekanisme pemindahan hak milik terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan, agar ketika terjadi eksekusi terhadap hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, objek jaminan hak tanggungan yang ada tidak sedang berstatus sengketa.

Ketentuan Pasal 200 Dan Pasal 224 HIR	Pelaksanaan Eksekusi Parate Menurut Pasal 6 UUHT	Disharmonisasi Antara Pasal 224 Dan Pasal 200 HIR Dan Pasal 6 UUHT
a. Pasal 200 HIR 1) Penjualan barang yang disita	Pelaksanaan parate eksekusi menurut	a. Pelaksanaan parate eksekusi hanya

<p>dilakukan dengan perantara kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut pada ayat di atas ini, dipakai bagi penjualan itu.</p> <p>2) Penjualan</p>	<p>Pasal 6 UUHT hanya berlandas pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06 /2020. Pasal 6 UUHT. Padahal peraturan pelaksana eksekusi yang diakui dalam UUHT adalah Pasal 224 HIR. Sehingga pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksudka</p>	<p>menghasilkan risalah lelang bagi pemenang lelang sehingga ketika akan dilakukan eksekusi terhadap tanah jaminan hak tanggungan yang telah dilelang, kerap kali pemenang lelang harus saling menggugat di pengadilan, sehingga</p>
--	--	--

<p>barang tetap yang kenyataan berharga lebih dari seribu rupiah, harus diumumkan satu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum hari penjualan, di dalam suatu surat kabar harian yang terbit di tempat barang itu akan dijual, dan jika tidak ada surat kabar harian seperti itu maka diumumkan dalam surat</p>	<p>n Pasal 6 UUHT tanpa melalui pengadilan yang pada akhirnya dalam melakukan eksekusi benda jaminan hak tanggungan tidak ada surat keputusan pengadilan dan tidak dapat di alih namakan kepada pemenang lelang seharusnya, mengingat melalui parate</p>	<p>status tanah belum clear and clean dan tidak dapat dibalik namakan dengan mudah. b. Parate eksekusi sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan mengingat status objek benda jaminan fidusia belum beralih hak</p>
---	--	--

<p>kabar harian disatu tempat yang terdekat.</p> <p>3) Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah kepada pembeli, karena pemberian hak padanya setelah ia memenuhi syaratsyarat pembelian. Setelah syarat syarat itu dipenuhi maka kepadanya diberikan surat keterangan oleh kantor</p>	<p>eksekusi sebagaimana a Pasal 6 UUHT hanya berpegang pada risalah lelang semata, padahal risalah lelang tidak dapat menjadi landasan perubahan status hak kepemilikan benda jaminan hak tanggungan, sehingga bila merujuk pada Pasal 200 HIR hal itu jelas bahwa tidak</p>	<p>kepemilikan dari debitor kepada Kreditor.</p> <p>c. Dan ketentuan eksekusi parate sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 UUHT juga bertentangan dengan penjelasan Pasal 26 UUHT yang mengharuskan eksekusi melalui pengadilan sebagaimana dimaksudkan</p>
---	--	---



<p>lelang, atau oleh orang yang diserahkan penjualan yang bersangkutan.</p> <p>4) Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan</p>	<p>dapat dilakukan eksekusi.</p>	<p>an Pasal 224 HIR sebagai peraturan pelaksana eksekusi benda jaminan hak tanggungan yang diakui dalam UUHT.</p>
--	----------------------------------	---

<p>panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya</p> <p>b. Pasal 224 HIR: Pemberitaan pemeriksaan serta segala surat-surat tentang perkara itu, pemberitaan persidangan, salinan yang syah dari</p>		
---	--	--

<p>keputusan dan petikan dari catatan pengadilan sebagaimana dimaksudkan Pasal 224 HIR sebagai peraturan pelaksana eksekusi benda jaminan hak tanggungan yang diakui dalam UUHT yang diperbuat dalam daftar tentang permintaan akan berperkara dengan tak berbiaya dikirim oleh panitera pengadilan negeri pada</p>		
---	--	--

pengadilan tinggi		
----------------------	--	--

5. Kelemahan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pada perkembangannya salah satu syarat untuk melakukan roya terhadap benda jaminan hak tanggungan yang telah selesai dilelang haruslah dalam keadaan terang dan bersih. Hal ini ditunjukkan dengan salah satu syarat dari kepengurusan roya yang harus menyertakan sertifikat benda jaminan hak tanggungan yang asli.

Guna memperoleh sertifikat hak milik tersebut maka perlu adanya peralihan hak terlebih dahulu dari debitor kepada Kreditor. Namun jika hal tersebut tidak dapat dilakukan melalui parate eksekusi maka jual beli lelang akan melawan hukum. Hal ini terlihat juga apabila pihak pemenang lelang akan merubah nama kepemilikan tanah akan sulit.

Parate eksekusi pada perkembangannya tidak dapat mengalihkan hak atas tanah begitu saja mengingat perubahan hak atas tanah

menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dilakukan kedua belah pihak di hadapan PPAT.

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: *Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Kemudian secara teknis dengan tidak jelasnya bukti kepemilikan tanah oleh pemenang lelang akibat parate eksekusi yang belum membalikan nama dari objek hak tanggungan yang dilelang juga mengakibatkan terlanggarnya ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa:<sup>108</sup>

- a. Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data

---

<sup>108</sup> Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018

yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

- b. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.
- c. Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:
  - 1) tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
  - 2) tidak termasuk atau bukan merupakan:
    - a) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah,

atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau

b) Kawasan Hutan.

e. Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:

1) disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan

2) dibuat berdasarkan keterangan yang sebenarbenarnya dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Selain itu bukti kepemilikan tanah menurut peraturan ini haruslah ditunjukkan dengan sertifikat asli. Hal ini ditunjukkan dengan pernyataan dari

Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa:

*“Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 harus bermeterai dan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”<sup>109</sup>*

Sehingga jelas bahwa dengan adanya eksekusi parate menurut Pasal 6 UUHT membuat objek benda jaminan hak tanggungan tidak dapat dimiliki dengan begitu saja oleh pemenang lelang, mengingat statusnya yang belum clear and clean, sementara itu risalah lelang tidak dapat dijadikan landasan untuk menguasai dan merubah kepemilikan objek benda jaminan, hal ini dikarenakan fungsi dari risalah lelang hanya sebatas alat bukti jual beli lelang objek jaminan hak tanggungan semata bukan alat bukti kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan. Hal ini menjadi semakin jelas pula dikarenakan

---

<sup>109</sup> Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018



adanya Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa:

*“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Sehingga jelas bahwa selain tidak berkeadilan bagi debitor, adanya parate eksekusi menurut Pasal 6 UUHT juga menimbulkan masalah baru bagi pemenang lelang yaitu ketidak pastian hukum terkait kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan.”<sup>110</sup>*

Adanya ketentuan dalam Pasal 5 UUPA tersebut secara tegas mengamanatkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan juga harus melihat hukum adat yang menekankan pada asas terang dan tunai. Terang artinya bahwa perjanjian jual beli harus terang di hadapan notaris dan juga antara pihak pembeli dan penjual sebagaimana

---

<sup>110</sup> Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

dimaksudkan juga dalam Pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 1870 KUHPerdata, dan Pasal 1873 KUHPerdata. Tunai artinya pembayaran yang dilakukan secara nyata baik secara lunas sebelum penyerahan maupun secara down payment, sehingga dengan adanya asas tersebut tanah dapat dilakukan penyerahan secara yuridis 183 maupun secara fisik. Pada perkembangannya dengan keberadaan pelaksanaan Pasal 6 UUHT yang hanya bertumpu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengenyampingkan adanya syarat terang dan tunai. Hal ini dikarenakan eksekusi sepihak tanpa adanya koordinasi dan informasi yang cukup dari Kreditor kepada debitor sehingga pengalihan hak milik atas objek jaminan hak tanggungan dilakukan sepihak oleh Kreditor maka asas terang tidak tercapai sehingga perjanjian jual beli lelang pun juga tidak terang dan tunai. Akibat hal ini pelaksanaan Pasal 6 UUHT yang hanya bertumpu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengakibatkan tidak adanya penyerahan secara yuridis antara pemilik hak atas objek jaminan hak tanggungan yang masih

beratas nama debitor kepada pihak lain yang telah melakukan jual beli lelang objek benda jaminan hak tanggungan. Hal ini jelas telah melanggar adanya ketentuan terkait *juridische levering* sebagaimana diatur dalam Pasal 620 KUHPerdata yang berbunyi:

*“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercanturn dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.”<sup>111</sup>*

Tata cara penyerahan hak atas benda yang menjadi objek jaminan ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>111</sup> Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tepatnya dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>112</sup>*

Lebih lanjut dinyatakan pula dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa:

- a. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- b. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa harus

---

<sup>112</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

adanya penyerahan yuridis dalam setiap jual beli tanah guna syarat penyusunan hak menguasai tanah yang jelas. Sementara itu Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan adanya syarat terang dalam hal pembuatan hak atas tanah.

Dengan tidak adanya penyerahan yuridis hak milik atas benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan oleh debitur kepada Kreditor maka syarat adanya *juridische levering* tidak dapat terwujud sehingga hal ini juga akan berakibat pada tidak dapatnya Kreditor melakukan royas terhadap benda objek jaminan setelah 185 dilelang bila dilakukan tanpa didahului dengan adanya eksekusi dari pengadilan terlebih dahulu.<sup>113</sup>

Ketentuan Hukum	Status	Disharmonisa
-----------------	--------	--------------

---

<sup>113</sup> Budi Supriyanto, “Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila “, *Disertasi* Program Doktor Universitas Islam Sultan Agung Semarang (Semarang, 2020), tidak dipublikasikan.

<p style="text-align: center;"><b>Terkait Status Kepemilikan Hak Milik Benda Objek Jaminan Hak Tanggungan</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Kepemilikan Benda Jaminan Hak Tanggungan Yang Telah Dekseksi Parate</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>si Antara Kebijakan Hukum Pertanahan Dengan Pasal 6 UUHT</b></p>
<p>Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang KetentuanKetentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika</p>	<p>adanya eksekusi parate menurut Pasal 6 UUHT membuat objek benda jaminan hak tanggungan tidak dapat dimiliki dengan begitu saja</p>	<p>adanya eksekusi parate menurut Pasal 6 UUHT membuat objek benda jaminan hak tanggungan tidak dapat dimiliki dengan begitu saja oleh pemenang lelang, mengingat statusnya</p>

<p>dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018:</p> <p>a. Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.</p> <p>b. Dalam hal bukti kepemilikan</p>	<p>oleh pemenang lelang, mengingat statusnya yang belum clear and clean, sementara itu risalah lelang tidak dapat dijadikan landasan untuk menguasai dan merubah kepemilikan objek benda jaminan, hal ini dikarenakan fungsi dari risalah</p>	<p>yang belum clear and clean, sementara itu risalah lelang tidak dapat dijadikan landasan untuk menguasai dan merubah kepemilikan objek benda jaminan, hal ini dikarenakan fungsi dari risalah lelang hanya sebatas alat bukti jual beli lelang objek jaminan hak tanggungan semata bukan alat bukti</p>
--	---	---

<p>tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.</p>	<p>lelang hanya sebatas alat bukti jual beli lelang objek jaminan hak tanggungan semata bukan alat bukti kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan. Sehingga</p>	<p>kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan. Sementara UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 menghendaki adanya status tanah yang clear and clean</p>
<p>c. Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai,</p>	<p>jelas bahwa selain tidak berkeadilan bagi debitor, adanya parate</p>	<p>termasuk dalam hal pelaksanaan royas benda objek jaminan hak tanggungan</p>



<p>menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>d. Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:</p>	<p>eksekusi menurut Pasal 6 UUHT juga menimbulkan masalah baru bagi pemenang lelang yaitu ketidakpastian hukum terkait kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan.</p>	<p>yang telah laku dilelang</p>
---	--	---------------------------------

<p>1) tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan</p> <p>2) tidak termasuk atau bukan merupakan:</p> <p>a) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;</p>		
---	--	--

<p>atau</p> <p>b) Kawasan Hutan.</p> <p>e. Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:</p> <p>1) disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat</p>		
--	--	--

<p>kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan</p> <p>2) dibuat berdasarkan keterangan yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan</p>		
---	--	--

<p>baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.</p> <p>Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018: Surat Pernyataan</p>		
---	--	--

<p>Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 harus bermeterai dan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri in</p>		
---	--	--

6. Kelemahan Obyektif Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Surat Edaran Mahkamah Agung

(SEMA) Nomor 7 Tahun 2012.

Mandulnya pelaksanaan parate eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga disebabkan dari dikeluarkannya SEMA No 7 Tahun 2012. Pada SEMA No 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, dinyatakan bahwa:

*“Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela”.*<sup>114</sup>

Pandangan Mahkamah Agung berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung di atas setidaknya memberikan penjelasan bahwa parate eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukanlah lelang eksekusi, melainkan lelang sukarela. Dengan demikian, seharusnya parate eksekusi tidak dapat diterima oleh Mahkamah Agung kecuali pelelangan ke Kantor Lelang harus melalui fiat

---

<sup>114</sup> Angka XIII Sub Kamar Perdata Umum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012.

Pengadilan. Dengan demikian maka pilihan bagi kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan parate eksekusi menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan harus didasarkan pada kerelaan dari debitur (lelang sukarela). Sebab apabila kreditor langsung melakukan pelelangan ke Kantor Lelang tanpa melalui Pengadilan (parate eksekusi), maka jika ternyata termohon eksekusi atau yang menguasai obyek lelang tidak bersedia mengosongkan, maka Pengadilan tidak boleh melakukan eksekusi pengosongan. Untuk melakukan pengosongan tersebut pemenang lelang harus melakukan gugatan biasa.

Guna menindaklanjuti SEMA No 7 Tahun 2012 tersebut, Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya mengeluarkan Surat Edaran kepada seluruh Ketua Pengadilan Negeri Jawa Timur pada tanggal 16 Januari 2014 tentang parate eksekusi yang pada pokoknya sehubungan dengan banyaknya permohonan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh pemenang lelang terhadap pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang (parate eksekusi) dan memperhatikan SEMA No 7 Tahun



2012, maka untuk menindaklanjuti permohonan eksekusi pengosongan tersebut diantaranya sebagai berikut: “Permohonan eksekusi pengosongan dari hasil lelang yang dilakukan kreditor melalui Kantor Lelang sebelum adanya SEMA No 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek sengketa tetap dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR: a) Permohonan eksekusi pengosongan dari hasil lelang yang dilakukan kreditor melalui Kantor Lelang setelah adanya SEMA RI Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek sengketa tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan melalui gugatan dengan permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*); b) Apabila ternyata setelah adanya SEMA RI Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 terlanjur ada permohonan eksekusi pengosongan yang sudah ditindaklanjuti sampai tahap *aanmaning* dan tidak ada kendala serta tinggal pelaksanaan pengosongan saja, maka untuk melindungi pembeli lelang yang beriktikad baik, kiranya eksekusi dapat dilanjutkan;

c) Apabila kreditor mengajukan pengosongan lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan/Fidusia berdasarkan Pasal 224 HIR ke Pengadilan dapat diterima dan dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku”. Akibat hukum yang ditimbulkan adalah bahwa penerima hak tanggungan pertama baik itu lembaga keuangan maupun perseorangan sulit untuk melaksanakan parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan jika debitor wanprestasi. hampir semua lembaga keuangan/bank sejak dikeluarkannya SEMA No 7 Tahun 2012 tidak pernah mengajukan permohonan pelelangan secara langsung kepada Kantor Lelang Negara (KLN) berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Langkah ini diambil sebagai bagian dari tindakan preventif, sebab akibat hukum yang ditimbulkan akan lebih menyita waktu dan biaya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Prosedur dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur yang dilakukan oleh Retail Collection & Recovery Group Region VII / Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang pada praktiknya lebih memilih menyelesaikan kredit macet dengan cara parate eksekusi berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pro sedur operasional lelang Hak Tanggungan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang berdasar kepada Standar Prosedure Operasional Credit Collection and Recovey (SPO RRCR) yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016. Dalam melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang mengajukan permohonan kepada KPKNL

untuk dilakukan lelang

eksekusi objek Hak Tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut. Sesuai amanat Pasal 6 UUHT, kreditur dalam hal ini PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang diberikan hak secara hukum untuk mengambil pelunasan piutangnya dengan jalan penjualan berdasarkan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum ketika debitur wanprestasi. Berdasarkan hasil analisis pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui parate eksekusi pada Pasal 6 UUHT memiliki kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur akan tetapi pelaksanaan parate eksekusi Pasal 6 UUHT ini pula memiliki kelemahan hukum dan disharmonisasi terhadap peraturan hukum diantaranya Pasal 11 ayat (2), Pasal 14 ayat (2) dan Penjelasan Umum angka 9 UUHT, UU No.5 Tahun 2019 dalam Tata Aturan Perundang-undangan, Pasal 1320 KUHPerdara, HIR tentang Eksekusi, UUPA No.5 Tahun 1960, SEMA No.7 Tahun 2012 sehingga kredit macet yang disebabkan oleh *force majeure* memerlukan pertimbangan dan penyesuaian terhadap peraturan tersebut.

2. Hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan oleh Retail Colecction & Recovery Group Region VII /Jawa 2 PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang *pertama*, sudah pelaksanaan lelang tapi agunan masih ditempati atau objek hak tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga seperti telah menjual atau mensewakan objek kepada orang lain oleh debitur tanpa persetujuan pihak kreditur sehingga akan memperlambat proses eksekusi. *Kedua*, laporan penilaian berlaku cuma satu tahun dan dokumen yang ada pada bank kurang lengkap sehingga proses verifikasi dokumen oleh KPKNL ditolak *Ketiga*, agunan yang dijadikan jaminan hak tanggungan itu kurang marketable dan konsep SIS *Keempat*, dari segi limitnya karena ada beberapa orang yang masih nyari harga murah kalau investor karena menurut dia harganya mungkin masih tinggi dia akan menunggu harga yang cocok dan murah. *Kelima*, sulit mendapatkan calon pembeli objek hak tanggungan banyak yang beranggapan membeli aset yang menjadi agunan melalui lelang sangat beresiko terkesan sulit dan ribet.

Upayanya adalah menjelaskan kepada nasabah yang tidak terima dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan berusaha memastikan tanah dan rumah yang akan dilelang sudah dalam keadaan kosong sehingga siap untuk dihuni sebelum pelaksanaan lelang dan upaya persuasif juga dilakukan oleh pihak kreditor dalam hal ini kepada debitor sehingga masalah eksekusi tidak diteruskan ke pengadilan.

Upayanya berusaha selalu melakukan pembaharuan laporan penilaian agar ketika terjadi proses pelelangan laporan penilaian masih berlaku dan melengkapi dokumen yang akan diajukan ke KPKNL jika dokumen diretur maka diberi note/catatan dan sebelum pelaksanaan lelang meminta pejabat lelang untuk meneliti atau memeriksa akan keabsahan dokumen-dokumen yang diberikan.

Upayanya adalah semaksimal mungkin mencari pembeli dan memasarkan dengan cara mengumumkan lelang tidak hanya melalui media massa akan tetapi juga menggunakan media elektronik dan agunan yang dijaminakan hendaknya pihak bank meneliti atau survey untuk melihat akses jalan dan kondisi agunan

karena akan sangat berpengaruh terhadap nilai jual. Terkait SIS seluruh tim melakukan koordinasi dengan pihak kantor lelang, aparatur desa dan kantor pertanahan mengenai data apabila terjadi suatu perubahan pada keadaan tanah atau bangunan yang akan dilelang tersebut.

Upayanya adalah menginformasikan kepada investor dan peserta lelang bahwa nilai agunan telah sesuai dengan harga pasaran yang berada disekitaran agunan dan bank tidak mengambil keuntungan apapun dari penjualan kecuali hanya mengambil pengembalian kredit dari debitur.

Upayanya adalah perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat terkait hak tanggungan dan sistem lelang telah diatur oleh hukum yang berlaku sehingga adanya kesadaran dari masyarakat dan menjadi lebih paham, masyarakat tidak perlu merasa takut ketika membeli agunan dari lelang

## **B. Saran**

### **1. Untuk Pemerintah**

Lelang eksekusi hak tanggungan memang masih menyisakan permasalahan terkait dengan penafsiran dari muatan materi Undang-Undang



Hak Tanggungan sendiri yang terkesan saling bertentangan. Permasalahan tersebut diantaranya terkait dengan pelaksanaan eksekusi dari objek jaminan yang dikenakan dengan hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang hak tanggungan. Untuk menghindari perbedaan penafsiran hukum juga kesimpangsiuran dikemudian hari mengenai pencantuman *title* eksekutorial, maka diperlukam penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya tentang pelaksanaan eksekusi. Mungkin dapat diusulkan untuk

penertiban peraturan yang secara tegas mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan agar dapat tercipta kepastian hukum. Untuk itu perlu segera diterbitkan Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

## 2. Untuk Bank atau Kreditur

Agar lebih menerapkan unsur kehati-hatian ketika pemberian kredit kepada nasabah debitur dengan menerapkan prinsip-prinsip kredit yaitu Analisis 5C dalam Pemberian Kredit (Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition) Analisis 7P dalam pemberian kredit (Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability dan Protection) kemudian Aspek Yuridis, Aspek Manajemen, Aspek Pemasaran, Aspek Keuangan, Aspek Sosial dan Ekonomi, Aspek AMDAL dan Aspek Jaminan sehingga dapat mencegah terjadinya kredit macet. Petugas atau pegawai yang mengatur permasalahan kredit macet hingga lelang Retail Collection & Recovery Group pada Bank Mandiri hendaknya lebih selektif lagi terkait jaminan kredit yang akan dibebankan hak tanggungan untuk meminimalisir hambatan saat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terutama pada akses jalan dan nilai agunan yang akan dibebankan. Selain itu Unit Risk pada Bank Mandiri untuk lebih

menyiapkan secara matang terkait pelaksanaan eksekusi melalui fiat pengadilan dikemudian hari apabila menghadapi gugatan oleh pihak ketiga maupun perlawanan dari debitur yang tidak ingin menyerahkan agunan.

### 3. Untuk Debitur

Hendaknya ketika mengajukan kredit kepada bank calon debitur harus mengetahui betul dan benar-benar memahami terkait dampak yang terjadi apabila tidak memenuhi kewajiban atau prestasi kepada kreditur pada jatuh tempo yang sudah ditentukan sehingga apabila mengalami kredit macet agunan yang dijaminakan dapat langsung dieksekusi oleh pihak bank yang berlandaskan pada kekuatan hukum yang terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan sehingga tidak melakukan perlawanan. Sangat diharapkan debitur memiliki kesadaran hukum yang tinggi mengenai pembayaran kredit tepat waktu seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian agar mengurangi kerugian dan permasalahan yang dialami pihak kreditur.

### 4. Untuk Masyarakat

Kemudian masyarakat apabila terdapat sosialisasi terkait pertanahan dan lelang hendaknya mengikuti sosialisasi tersebut agar tumbuhnya

kesadaran hukum sehingga tidak ada lagi rasa takut untuk membeli agunan dari lelang. Kepada masyarakat alangkah lebih baik untuk tidak mengajukan kredit jika sekedar untuk konsumsi pribadi tidak membangun perekonomian sehingga menghalalkan segala cara agar pengajuan kredit dapat diterima oleh pihak bank karena dampak dari perbuatan tersebut akan menambah permasalahan yaitu terjadi kredit macet.

5. Untuk Badan Pertanahan Nasional

Akan lebih baik apabila sertifikat hak tanggungan dapat diakses dalam portal online sehingga bagi pihak yang berkepentingan dapat mengakses dan melihat isi dari sertifikat hak tanggungan tersebut baik debitur, kreditur dan pihak ketiga. Diharapkan nanti kedepannya Sertifikat Hak Tanggungan ada elektroniknya apakah masyarakat bisa mengakses itu terutama nasabah, dampak posisi kekuatan nasabah diberikan akses untuk mengecek di BPN dan dapat meminta fasilitas SKPT Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk memastikan bahwa sertifikat nasabah telah diikat hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdullah, Thamrin dan Shinta. *Edisi 2 Bank & Lembaga Keuangan*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.
- Afifuddin dan Saebani, Beni Ahmad. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV.Pustaka Setia, 2012.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013.
- Harahap, Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Hariyani dan Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010.
- Herdiansyah, Haris. *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika, 2011.
- Ismanto, Hadi dkk. *Perbankan Dan Literasi Keuangan*. Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2019.
- Kasiram. *Metodologi Penelitian*. Malang: UIN-Malang Press, 2008.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta:

- Kencana, 2011.
- Mukhidin. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, 2021.
- Mulyono dan Teguh, Pudjo. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial Edisi Empat*. Yogyakarta: BPF, (2021), tidak dipublikasikan.
- Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2017.
- Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Satori, Djam' . *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Suteki dan Taufani, Galang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Depok: PT.Rajagrafindo Persada, 2018.
- Syafril. *Bank & Lembaga Keuangan Modern Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Usanti, Trisadini P. dan Shomad, Abd. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Widodo. *Konstruksi dan Aplikasi Metode Kontemporer Dalam Penelitian Hukum: Kombinasi Jenis Analisis Doktrinal dan Nondoktrinal*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2020.
- Wignjosoebroto, Soetandyo. *Hukum:Konsep Dan Metode*. Malang: Setara Press, 2014.

### **Skripsi, Tesis dan Disertasi**

- Afrida, Rini, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Skripsi* Program Sarjana Universitas Muhammadiyah Mataram. Mataram: 2021. Tidak dipublikasikan.
- Febrianti, Rossi, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Studi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidikalang)”, *Skripsi* Program Sarjana Universitas Sumatera Utara. Sumatera Utara: 2017). Tidak dipublikasikan.
- Navisa, Fitria Dewi, ”Analisis Yuridis Prosedur Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Dan Kedudukannya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak

- Tanggungans Yang Hilang”, *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Islam Malang. Malang: 2021. Tidak dipublikasikan
- Ngadenan, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid”, *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang. Semarang: 2009. Tidak dipublikasikan
- Oktavina, Pretty, “Implikasi Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitor Dan Pengumuman Lelang”, *Tesis* Program Pascasarjana Uiniversitas Islam Malang. Malang: 2021. Tidak dipublikasikan.
- Supriyanto, Budi “Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila “, *Disertasi* Program Doktor Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Semarang:2020, tidak dipublikasikan.
- Susilo, Silvia Ratna, ”Kepastian Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Pasundan, Pasundan: 2022. Tidak dipublikasikan.



## Jurnal

- Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono & Bambang Winarno. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan", *Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, vol.3, 2018.
- Ariefa, Gratia. "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Perspektif Hukum*, vol.3, 2022.
- Asdar Arti, Nur Insani & dkk. "Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan", *Hermeneutika*, vol.5, 2021.
- Aryani, Fransisca Kusuma & Gunawan Djajaputra. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit", *Hukum Adigama*, vol.1, 2018.
- Bimantara, Ragga. "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi", *Bina Mulia Hukum*, vol.3, 2019.

- Buana, Erlando Andriansa. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang", *Komunikasi Hukum*, vol.7, 2021.
- Delanti, Sofia Fadhli. "Lelang Agunan Sebagai Akibat Wanprestasi Akad Murabahah (Kajian Putusan Hakim Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA.Stg)", *Al-Aqad*, vol.1, 2021.
- Deswana, Evandry. "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Kredit Macet Pada PT Mutiara Multi Finance Cabang Baturaja", *Kolegial*, vol.9, 2021.
- Frahma, Elen Anedya. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap Wanprestasi Debitur", *Akta Notaris*, vol.1, 2022.
- Hutapea, Jessica A Putri. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum", *Kertha Semaya*, vol. 9, 2021.
- Juey Yangta, Idham, Titik Aminah. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Penelitian Di PT.BPR Dana Nagoya)",
- Muhammad, Rayhanna N. P. "Eksekusi Hak Tanggungan Karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank", *Lex Et Societatis*, vol.6, 2018.

- Moertiono, R. Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *All Fields of Science J-LAS*, vol.1, 2021.
- Nasution, Nur Asmidah dan Dikko Ammar. "Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah", *Smart Hukum*, vol.1, 2023.
- Ningsih, Ayup Suran, "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan", *Arena Hukum* vol.14, 2021.
- Orlando, Galih. "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia", *Pendidikan, Agama dan Sains Tarbiyah bil Qalam Tarbiyatul Bukhary*, vol.6, 2022.
- Pratama R, Theodorus Egi. "Problematika Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Untuk Memperoleh Hak Penguasaan Objek Lelang", *Privat Law*, vol.9, 2021.
- Putriana dan Azman. "Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam", vol.3, 2022.
- Putri, Kattya Nusantari. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Dalam Rangkaperindungan Hukum Bagi Kreditur", *PaulusLaw Journal*, vol.2, 2020.
- Purwanto, Bambang. "Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi",

- Al Qodiri, vol.19, 2022.
- Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus & dkk. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Jurnalrectum*, vol.4, n 2022.
- Rivaldo Marcello Kaliey, Karel Yossi Umboh & Suriyono Soewikromo. "Kedudukan Benda Tak Bergerak Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit", *Lex Privatum*, vol.11, 2023.
- Runtukahu, Fanestasya Silviani. "Penyaluran Dana Bagi Masyarakat Melalui Perjanjian Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan" *Lex Privatum*, vol.9, 2021.
- Setyorini, Dyah. "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan", *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, vol.4, 2021.
- Suwandi, Dimas Nur Arif Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan", *Media lurus*, vol.1,2018.
- Tumbelaka, Claudia R.. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah", *Lex*

Privatum, vol.8, 2020.

- Utama, I Ketut Mahatma Adi Putra. “Kajian Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Terhadap Harta Bersama (Studi Putusan Nomor : 676/PDT.G.PLW/2016/PN.JKT.SEL)”, Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram, vol.2, 2022,.
- Yustiana, Yustiana. “Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank”, Al-Ishlah, vol.23, 2020.

### **Peraturan Perundang-undangan**

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dalam Tata Aturan Perundang-Undangan.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
6. Herizien Inlandsch Reglemen
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018

9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.
10. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.03/2021 Tahun 2021 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019.
11. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.
12. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012
13. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tahun 1993 tentang Kualitas Aktiva Produksi dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produksi
14. Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri atau KPBM
15. Standar Operasional Prosedure Regional Retail Collection and Recovery atau SOP RRCR Bank Mandiri

### **Website**

Bank Mandiri , <https://www.bankmandiri.co.id/profil-perusahaan>, 17 November 2022.

**Narasumber Wawancara:**

1. Adhiatma, Adib S. *Wawancara*. Semarang 16 November 2022.
2. Sofian, Mohamad. *Wawancara*. Semarang, 16 November 2022.

**Lain-Lain**

- |         |          |
|---------|----------|
| Al-Qur' | -Baqarah |
| Al-Qur' | -Imran   |
| Al-Qur' | -Maidah  |

# LAMPIRAN

## A. Nota



### NOTA

Nomor : KPS.MUG/LBM.M180/2022  
 Tanggal : 16 September 2022  
 Kepada : Retail Collection & Recovery Group  
 Dari : Mandiri University Group  
 Perihal : **Penempatan Riset**

Menindaklanjuti surat Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang nomor B-4721/UN.10.1/D1/PP.00.09/8/2022 tanggal 30 Agustus 2022, bersama ini kami sampaikan penempatan Riset mahasiswa atas nama :

NO	NAMA	NIM HP	JURUSAN	TOPIK RISET
1	SEPTI ANGRAINI	1802056008 0819 1444 1195	Ilmu Hukum	Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Pada Bank X KCP Ahmad Yani Semarang)

Sehubungan hal tersebut di atas, kepada Mahasiswa/i yang bersangkutan diminta agar :

- Menandatangani surat pernyataan di atas materai (terlampir) untuk tunduk pada ketentuan Bank Mandiri dan ketentuan tentang kerahasiaan bank sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat Pernyataan agar di emailkan ke [Heru.Hartoyo@bankmandiri.co.id](mailto:Heru.Hartoyo@bankmandiri.co.id) atau WA 0813 9838 4500.
- Semua data/informasi yang diperoleh semata-mata untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan kepentingan akademik serta tidak diterbitkan/dipublikasikan tanpa persetujuan tertulis dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tidak mencantumkan nama PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dalam tulisan disertasi, thesis, skripsi, tugas akhir atau laporan praktek kerja lapangan (disamakan dengan PT Bank X
- Menyerahkan 1 (satu) hard copy laporan praktek kerja/skripsi/thesis/disertasi kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. di unit kerja tempat Riset.

Demikian kami sampaikan, terima kasih atas kerjasamanya.

**MANDIRI UNIVERSITY GROUP**

  
 Pascal  
 Department Head

  
 Budi Prihandari  
 Department Head



Gambar A: Nota Penempatan Riset oleh Mandiri University Group





**B. Draft Pertanyaan Wawancara Dengan Pihak Bank**

1. Profil pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang meliputi (struktur organisasi, sejarah singkat, visi-misi dan nilai utama)
2. Bagaimana proses pemberian kredit pihak bank kepada nasabah debitur dengan jaminan hak tanggungan?
3. Analisa apa saja yang dilakukan terhadap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit dengan jaminan hak tanggungan?
4. Bagaimana proses pembebanan sertifikat hak tanggungan?
5. Apa yang menyebabkan nasabah (debitur) tidak mampu membayar utangnya sehingga terjadi kredit-macet kepada pihak bank (kreditur)?
6. Bagaimana langkah pertama yang dilakukan oleh pihak kreditur sebagai upaya untuk menyelamatkan kredit macet?
7. Sebaran/data jumlah kredit macet yang ditemui oleh unit RRCR Region VII pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang dari tahun 2020-2022?
8. Bagaimana prosedur dan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui parate eksekusi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur?
9. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan

upaya pemecahannya dalam pelaksanaan parate eksekusi jaminan hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Semarang

10. Saat pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atau lelang telah selesai apakah yang menjadi hak dan kewajiban antara para pihak yang bersangkutan?

### C. Proses Pelaksanaan Wawancara



Gambar B: Proses Pelaksanaan Wawancara Bersama Bapak Adib S. Adhiatma selaku Pimpinan (Head) dan Bapak Mohamad Sofian selaku Manager Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) Group Region VII / Jawa 2 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk

Area Semarang

## Daftar Riwayat Hidup

### Data Pribadi

Nama : Septi Angraini  
Tempat Tanggal Lahir : Kuningan, 01 September 1999  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Status : Belum Kawin  
Alamat Rumah : Jalan Rejondani Kelurahan Gedung Pakuon RT.001 RW.003 Kec.Baradatu Kab.Way Kanan Provinsi Lampung 34761  
Alamat Domisili : Jalan Dawung Kelurahan Kedungpane RT.003 RW.005 Kec.Mijen, Kota Semarang, Jawa Tengah 50211  
Hobby : Memasak, Mendengarkan Musik, Menonton Film dan Traveling  
Motto : Jika Allah menolong kamu,

maka tidak ada yang dapat mengalahkanmu, tetapi jika Allah membiarkan kamu (tidak memberi pertolongan), maka siapa yang dapat menolongmu setelah itu? Karena itu, hendaklah kepada Allah saja orang-orang mukmin bertawakal. (Q.S Ali' : 160)

## Info Kontak

E-mail : [septiiangrainii@gmail.com](mailto:septiiangrainii@gmail.com)  
 No. Tepon/WhatsApp : 0877-5557-1669/0819-1444-1195  
 Facebook : Septi Angraini  
 Instagram : @septii.angraini  
 Twitter : @septiag3

## Data Pendidikan

### Pendidikan Formal


2006-2012 : SD Negeri Gedung Pakuon  
 2012-2015 : SMP Negeri 01 Baradatu  
 2015-2018 : SMA Negeri 01 Baradatu

2018-Sekarang : UIN Walisongo Semarang,  
Fakultas Syari'  
Program Studi Ilmu Hukum

### **Data Pengalaman Kegiatan Magang Dan Komunitas**

2021 : Kantor Advokat Fakhudin dan  
Rekan  
2021 : Pengadilan Tinggi Agama  
Semarang  
2020 : Generasi Baru Indonesia  
(Genbi) Semarang Penerima  
Beasiswa Bank Indonesia

Semarang, 23 Maret  
2023



Septi Angraini

