

KEPASTIAN HUKUM BAGI BANK SEBAGAI KREDITUR DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

PROGRAM MAGISTER ILMU
HUKUM UNIVERSITAS
PASUNDAN BANDUNG

Silvia Ratna Susilo
188040011

ABSTRAK

Kredit merupakan pilihan utama bank sebagai bentuk penyaluran dana kepada masyarakat dan menjadi faktor keberlangsungan usaha perbankan. Sebaik mungkin analisis kredit dalam melakukan analisa terhadap permohonan kredit, kemungkinan kredit bermasalah pasti ada. Upaya yang dilakukan oleh bank dalam menangani kredit bermasalah adalah proses lelang berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pada pelaksanaan lelang yang sering terjadi adalah bank selalu menghadapi gugatan balik dari debitur maupun pihak ketiga, Maka Permasalahan yang timbul dalam penulisan ini yaitu Bagaimana Peraturan Perundang-Undangan Tentang Hak Tanggungan dari Perspektif Asas Keberlakuan Hukum, Bagaimana Bank Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang – Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta Bagaimana Solusi bagi Bank Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian *deskriptif analitis* merupakan gambaran secara menyeluruh dan sistematis Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Metode pendekatan *juridis normatif* merupakan penelitian berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum untuk menjelaskan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Penelitian dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu penelitian kepustakaan berupa inventarisasi data sekunder dan penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan yang akan diolah dan dikaji. Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan yaitu pengumpulan data dengan membaca dan menganalisa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. analisis data bersifat *juridis kualitatif*, yaitu data sekunder dan data primer dianalisa tanpa menggunakan rumus statistic. Lokasi penelitian meliputi perpustakaan dan instansi terkait yaitu PT Bank Mandiri Tbk, Cabang Asia Afrika Bandung.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Peraturan Perundang-Undangan Tentang Hak Tanggungan dari Perspektif Asas Keberlakuan Hukum Yuridis menimbulkan ketidakpastian Hukum karena adanya dua lembaga pemberian kewenangan untuk melaksanakan lelang, Filosofis bahwa Undang-undang yang baru belum bisa memenuhi karena Lelang tidak memenuhi Musyawarah, Empiris sesuai karena Masyarakat banyak menggunakan Fasilitas Bank. Bank dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara teknis

pelaksanaanya merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Solusi bagi Bank dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilihat dari kedudukan Bank sebagai pemegang hak tanggungan adalah dengan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan langsung melalui KPKNL karena waktu pelaksanaan lebih cepat dan efisien sesuai dengan Asas cepat, sederhana dan biaya ringan.

Kata Kunci :Kepastian Hukum, Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan

ABSTRACT

Credit is the main choice of banks as a form of delivery of public funds and a factor in the sustainability of banking business. The best possible credit analysis in conducting an analysis of credit demand, the possibility of non-performing loans must exist. Efforts made by banks in dealing with non-performing loans are auction processes based on Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. In conducting auctions, what often happens is that banks always face counterclaims from debtors and third parties, so the problems that arise in this writing are how are the laws and regulations regarding mortgage rights from the perspective of the principle of law enforcement, how banks carry out execution auctions of mortgage rights based on the law – Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and How Solutions are for Banks in the Implementation of Mortgage Execution Auctions.

The research method used in writing this thesis is descriptive analytical research method which is a comprehensive and systematic description of the Mortgage Execution Auction based on Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The normative juridical approach is a research based on general legal theory to explain the Mortgage Execution Auction based on Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The research was carried out in 2 (two) stages, namely library research in the form of an inventory of secondary data and field research, which is a way of obtaining data by conducting observations to obtain information that will be processed and studied. The technique of collecting data through literature study is collecting data by reading and analyzing primary, secondary and tertiary legal materials. qualitative juridical data analysis, namely secondary data and primary data were analyzed without using statistical formulas. The research location includes libraries and related institutions, namely PT Bank Mandiri Tbk, Asia Afrika Bandung Branch.

Based on the results of the study, it can be concluded that the Legislation on Mortgage from the Perspective of the Principle of Juridical Law Enforcement creates legal uncertainty because of the existence of two institutions granting the authority to carry out the auction. because people use bank facilities a lot. Banks in Implementing Mortgage Execution Auctions Based on Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, technically the implementation refers to the Regulation of the Minister of Finance No. 213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Guidelines. The solution for Banks in Implementing Mortgage Execution Auctions seen from the Bank's position as mortgage holders is to carry out Mortgage Auctions directly through the KPKNL because the execution time is faster and more efficient in accordance with the fast, simple and low cost principle.

Keywords : Legal Certainty, Auction, Mortgage Execution

A. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah Negara Hukum (*rechtstaat*) yang berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945, hal ini tercantum jelas di dalam cita-cita bangsa Indonesia yang sekaligus merupakan tujuan nasional bangsa Indonesia. Sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan Undang – Undang Dasar 1945 alinea ke IV menyatakan:

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/ perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum pada fungsinya yaitu “*Law is a tool Social Control*”, maka hukum merupakan salah satu alat pengendali sosial. Alat lain masih ada sebab masih saja diakui keberadaan pranata sosial lainnya (misalnya keyakinan, kesusilaan). Kontrol sosial merupakan aspek normatif kehidupan sosial. Hukum sebagai alat kontrol sosial memberikan arti bahwa ia merupakan sesuatu yang dapat menetapkan tingkah laku manusia. Tingkah laku ini dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang menyimpang terhadap aturan hukum. Sebagai akibatnya, hukum dapat memberikan sanksi atau tindakan terhadap si pelanggar.

Mochtar Kusumaatmadja¹ menyatakan bahwa: “Hukum merupakan suatu alat, untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif, artinya hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan.”

Pembangunan nasional suatu bangsa mencakup di dalamnya pembangunan ekonomi. Dalam pembangunan ekonomi diperlukan peran

¹Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 11

serta lembaga keuangan untuk membiayai, karena karena pembangunan ekonomi sangat memerlukan tersedianya dana.

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya². Oleh karena itu keberadaan lembaga keuangan dalam pembiayaan pembangunan ekonomi sangat diperlukan. Salah satu diantara lembaga-lembaga keuangan tersebut yang memiliki peran besar dalam pembangunan ekonomi adalah lembaga keuangan bank³.

Salah satu bentuk penyaluran dana bank kepada masyarakat, yaitu kredit, yang masih merupakan pilihan utama bank⁴. Hidup matinya suatu usaha perbankan sangatlah dipengaruhi oleh jumlah kredit yang disalurkan dalam suatu periode. Artinya, makin banyak kredit yang disalurkan, makin besar pula perolehan laba dari bidang ini sehingga mampu mempertahankan kelangsungan hidup dan sekaligus memperbesar usaha yang sudah ada. Dalam praktiknya, banyak jumlah kredit yang disalurkan juga harus diikuti oleh kualitas kredit tersebut. Artinya, makin berkualitas kredit yang diberikan atau memang layak untuk disalurkan, akan memperkecil risiko terhadap kemungkinan kredit tersebut bermasalah⁵.

Dalam pemberian kredit bank harus berhati-hati karena dana yang disalurkan tersebut (kredit) sebagian besar merupakan dana masyarakat. Permasalahan atas pengembalian kredit yang diberikan dapat mempengaruhi tingkat kemampuan bank memenuhi kewajibannya terhadap para deposan, penabung, atau nasabah lain yang menitipkan dananya di bank yang pada gilirannya akan mempengaruhi kelancaran usaha bank itu sendiri⁶. Oleh karena itu dalam proses pemberian kredit bank harus benar-benar mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm.1

³ Siti Rahmawati, *Pengaruh Non Performing Loan (NPL) Dan Loan To Deposit Ratio (LDR) Terhadap Return On Asset (ROA) Pada Bank BUMN Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2012*, Penelitian Skripsi Fakultas Bisnis Dan Manajemen Universitas Widyatama, Bandung, 2013, hlm. 1.

⁴ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT Reflika Aditama, Bandung, 2010, hlm.137.

⁵ Kasmir, *Managemen Perbankan Edisi Revisi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 113.

⁶ Jopie Jusuf, *Panduan Dasar Untuk Account Officer*, Intermedia, Jakarta, 1992, hlm. 133.

Sebagai salah satu upaya memperkecil risiko kredit, maka dalam pemberian kredit bank diwajibkan adanya suatu jaminan kredit⁷. Eksistensi jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi kepentingan bank (kreditur) sebagai penyedia dana yang memerlukan kepastian hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (debitur). Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit, karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi), yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian⁸.

Secara umum Undang-Undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu: “Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut bersifat umum atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur (*konkurent*). Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan.

Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang Debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dalam praktik ketika kredit bermasalah, agunan berupa tanah dan/atau bangunan tersebut tidak mudah untuk melakukan eksekusi baik melalui penjualan maupun lelang eksekusi hak tanggungan (*parate eksecutie*), sebagai contoh yang terjadi pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *SME & Micro Collection & Recovery Bandung* (SMCR). PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “Bank Mandiri”). *SME & Micro Collection & Recovery Bandung* (selanjutnya disebut “SMRC”)

⁷ Definisi dari Jaminan menurut pasal 2 Ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/Kep/Dir Tanggal 28 Februari 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit.

⁸ Maria Stephannie Halim, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Surabaya, 2018, hlm. 96.

merupakan unit khusus yang dibentuk untuk menangani kredit-kredit bermasalah di bidang retail (produktif) yang terjadi di Bank Mandiri. Unit tersebut berupaya untuk menyelesaikan sebesar mungkin kredit bermasalah dan menekan persentase kredit bermasalah yang terjadi tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia.

Dalam menangani kredit bermasalah seperti diatas berbagai upaya dilakukan oleh Bank Mandiri guna mengembalikan kembali uang nasabah penyimpan baik melalui upaya penagihan biasa ataupun melalui upaya lainnya. Salah satu upaya yang dilakukan oleh bank mandiri dalam menangani kredit bermasalah adalah proses lelang berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) *juncto* Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian apabila ternyata dikemudian hari debitur cedera janji, akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelesaian hutang piutang karena tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, sehingga adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan landasan hukum bagi kreditur sebagai upaya untuk mempercepat pelunasan kredit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) bahwa 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. Namun dalam kenyataannya yang terjadi tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat dalam Undang-Undang tersebut diatas.

Pada pelaksanaan lelang yang sering terjadi adalah *SME & Micro Collection & Recovery* Bandung selalu menghadapi gugatan balik dari debitur yang tidak ingin agunannya dilelang. Gugatan tersebut didasarkan bahwa bank dalam hal ini *SME & Micro Collection & Recovery* Bandung melakukan lelang tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari debitur serta didasarkan bank tidak memberikan jangka waktu yang lebih kepada debitur untuk membayar utangnya sehingga hal tersebut dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan, padahal dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) telah jelas disebutkan bahwa apabila debitur

wanprestasi bank akan melakukan penjualan jaminan debitur melalui upaya lelang.

Permasalahan tersebut menjadi suatu penghambat bagi bank dalam mengembalikan asetnya. Gugatan pada dasarnya memang merupakan suatu perlindungan hukum bagi debitur terhadap adanya tindakan lelang, tetapi perlu diperhatikan pula aspek kepastian hukum terhadap kreditur jangan sampai gugatan merupakan suatu alat/media yang ditempuh oleh debitur yang memiliki itikad buruk untuk membatalkan tindakan lelang.

Beberapa contoh yang terjadi pada tahun 2014 *SME & Micro Collection & Recovery* Bandung digugat oleh debiturnya karena tindakan lelang yang dilakukan. Gugatan tersebut terdapat di Pengadilan Negeri Bandung yang pada umumnya petitum dari gugatan debitur tersebut adalah menuntut agar pelaksanaan lelang dibatalkan dan meminta majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan/sita persamaan (*consevatioir beslag/vergelijkende beslag*), meminta PT. Bank Mandiri atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan Sertipikat-sertipikat yang menjadi Jaminan Kredit Debitur kepada Pihak ketiga selaku pemilik yang sah, bila perlu menggunakan alat-alat Negara, menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Buku Tanah Hak Tanggungan yang diterbitkan Notaris/PPAT, menyatakan tindakan PT. Bank Mandiri yang tetap memegang dan menguasai Sertipikat-sertipikat Jaminan Agunan Kredit adalah sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Pihak ketiga (Penggugat). *SME & Micro Collection & Recovery* Bandung telah menerbitkan surat pernyataan wanprestasi kepada debitur. Berdasarkan hal-hal diatas, saya tertarik mengkajinya dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM BAGI BANK SEBAGAI KREDITUR DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ”.**

Berdasarkan uraian latar belakang yang penulis uraikan sebelumnya, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kepastian Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Bank Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang – Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana Solusi Bagi Bank Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan?

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Kepastian Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan Bank Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan .
3. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan Solusi Bagi Bank Sebagai Kreditur Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini penelitian hukum *juridis normatif* merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder⁹, karena penulis bertitik tolak pada Teori Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Pembangunan Hukum serta Kemanfaatan Hukum dan menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma dengan mengkaji dan menganalisis ketentuan-ketentuan berupa Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengenai kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (*parate executie*) kemudian masalah tersebut akan dianalisis dalam instrument penelitian sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian bersifat *deskriptif analitis*, karena hasil penelitian akan memaparkan tentang fakta-fakta hukum yang kemudian dianalisis secara sistematis. Dalam penelitian ini penulis mencoba memberikan gambaran secara jelas, sistematis dan menyeluruh mengenai upaya lelang eksekusi hak tanggungan beserta permasalahan yang dihadapinya, juga berbagai bentuk perlindungan hukum yang diperlukan untuk melaksanakan tindakan lelang eksekusi tersebut untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum dan dapat dipertanggungjawabkan, yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (norma dasar Pancasila, UUD 1945, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat), bahan hukum sekunder yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer (rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian), bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (*bibliografi, indeks kumulatif*)¹⁰.

⁹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet.ke-4, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.11.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 11-12.

2. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan melalui 2 tahapan yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan adalah sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.¹¹ Data sekunder dapat dibedakan menjadi :

1) Bahan hukum primer berupa:

- a) Undang - Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke-IV
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perjanjian
- c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1950 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- d) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- f) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia
- g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h) Petunjuk Teknis Operasional (PTO) *CreditCollection & Recovery* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk *SME & Micro Collection & Recovery* Bandung (SMRC) Bandung Mengenai Kredit, *Recovery* Kredit dan Lelang dan Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perbankan dan lelang eksekusi hak tanggungan.

b. Penelitian lapangan

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Faktor-faktor itu ialah: pewawancara, yang diwawancarai, topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan situasi wawancara.

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet.ke-4, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.52-53

Pewawancara menyampaikan pertanyaan-pertanyaan kepada yang diwawancarai untuk menjawab, menggali jawaban lebih dalam dan mencatat jawaban yang diwawancarai.¹²

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, pengamatan (*observasi*) dan wawancara (*interview*)¹³.

- a. Studi Dokumen terhadap data sekunder yang bersifat publik, adalah data arsip, data resmi pada instansi pemerintah, data yang dipublikasikan (misalnya: Yurisprudensi Mahkamah Agung, dan Putusan Mahkamah Konstitusi)¹⁴.
- b. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi¹⁵.

4. Alat Pengumpulan Data

- a. Alat pengumpulan data ada penelitian kepustakaan dengan mempelajari materi bacaan buku-buku ilmiah, literatur, catatan-catatan hasil inventarisasi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
- b. Alat pengumpulan data pada penelitian lapangan penulis menyiapkan alat berupa pedoman wawancara, handphone untuk merekam dan mengambil gambar, flashdisk, catatan, terjemahan dan lain-lain.

5. Analisis Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang diterapkan, maka data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis dan tidak tertulis untuk menemukan asas-asas hukum, dengan urutan mengumpulkan, data bahan hukum bidang tertentu, mengklasifikasi, menganalisa dengan mempergunakan pengertian - pengertian dasar dari sistem hukum yang lazimnya meliputi, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, dan objek hukum yang kesemuanya merupakan norma hukum, kemudian dilakukan kontruksi, dan sikronisasi secara horizontal maupun vertikal,¹⁶ sehingga akhirnya bisa didapat suatu kesimpulan dan rekomendasi.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm.57

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hlm.51.

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hlm.51.

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hlm.57.

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985. hlm 94 – 99.

6. Lokasi Penelitian

A. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Pascasarjana Universitas Pasundan Jl. Sumatra No 41 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 3) Perpustakaan Fakultas Hukum Padjajaran Bandung, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.

B. Instansi

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk *SME & Micro Collection & Recovery* (SMCR) Beralamat di Jalan Asia Afrika Lt.2 No.92, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261.

C. Pembahasan

1. Peraturan Perundang-Undangan Tentang Hak Tanggungan Dari Perspektif Asas Keberlakuan Hukum

Pentingnya kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan disebabkan adanya kecenderungan debitur yang tidak dapat mengembalikan jumlah utangnya secara penuh yang menjadi hak bank sebagai kreditur untuk mendapatkan pembayaran utang dari debitur tersebut, dan kepastian prinsip dari hak tanggungan yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya demi percepatan pelunasan piutang kreditur¹⁷.

Berbicara masalah Kepastian hukum maka dapat diperhatikan pendapat yang dikemukakan oleh 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.¹⁸

Pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan merupakan hal yang sah karena sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

¹⁷ Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁸ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Pertimbangan tersebut karena dalam pelelangan diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan perspektif Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 15 tahun 2019 Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang termuat konsideran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kepastian hukum yang diberikan oleh UUHT kepada bank dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (*parate executie*) terlihat dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa :

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.

Apabila melihat ketentuan Pasal 6 ini maka terlintas dapat dikatakan bahwa UUHT 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 UUHT tersebut layaknya pengaturan *parate eksekusi* dalam gadai, yaitu hak tersebut diberikan 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.

Berdasarkan ketentuan di atas maka, tindakan lelang yang dilakukan oleh Bank Mandiri terhadap debiturnya yaitu Sdr. Ir. Masrah sudah sesuai dengan ketentuan hukum. Sesuai amanat Pasal 6 UUHT, 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. Namun karena adanya gugatan dari pihak ketiga berakibatnya terjadi penundaan atau pembatalan lelang.

Pembatalan Lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri terhadap agunan kredit Debitur an. Sdr. Ir. Masrah adalah kekhawatiran apabila lelang dilanjutkan, kemudian pengadilan membatalkan lelang tersebut padahal jual beli lelang telah dilaksanakan, maka Bank akan mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk mengembalikan status jaminan tersebut sebelum lelang dilaksanakan dan hal tersebut menambah kerugian bagi pihak Bank. Seperti dalam Putusan No. 43/PDT.G/2014/PN.BDG tanggal 23 Oktober 2014.

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan hakim bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa : kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, peradilan tata usaha negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.¹⁹

Kemanfaatan Hukum adalah asas yang menyertai asas kepastian hukum.²⁰ Prof. Satjipto Raharjo menyatakan bahwa:” keadilan memang salah satu nilai utama, tetapi tetap disamping yang

¹⁹Mukti Arto, *Praktek Perkara pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

²⁰Fence M. Wantu, “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata, *Jurnal Dinamika Hukum*, (Gorontalo Vol. 12 Nomor 3 Mei 2022 hlm.484

lain-lain, seperti kemanfaatan. Jadi dalam penegakan hukum, perbandingan antara manfaat dengan pengorbanan harus proporsional.

Berdasarkan Perspektif Filosofis menghendaki adanya sinkronisasi antara peraturan dengan nilai-nilai dalam masyarakat karena Undang-Undang lama sebelum Undang-Undang baru masih merupakan produk kolonial sebagaimana yang termuat konsideran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Perspektif ini belum bisa terpenuhi karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak menjunjung Prinsip Musyawarah.

Hak kreditur untuk melaksanakan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mencerminkan pemberian hak oleh Undang-Undang secara langsung berbeda dengan yang dimaksud dalam penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan seperti di atas, terlihat bahwa hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji, dengan kata lain hak kreditur untuk melaksanakan *parate executie* baru ada apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu sebelumnya pada APHT. Hal ini tidak konsisten dengan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri yang pada intinya memberikan hak langsung kepada kreditur untuk melakukan *parate executie* apabila debitur cidera janji.

Menurut M. Yahya Harahap, hal tersebut menimbulkan kerancuan karena rumusan kuasa menjual sendiri seolah-olah bersifat ipso *jure*, tetapi berdasarkan penjelasan tidak bersifat ipso

jure, melainkan berdasarkan kesepakatan²¹. Inkonsistensi ini mencerminkan lemahnya Kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur yang beritikad baik dalam melaksanakan *parate executie* demi percepatan pelunasan piutangnya.

Bank Mandiri sebenarnya telah memperjanjikan klausul mengenai pemberian kewenangan oleh debitur kepada bank untuk melaksanakan lelang apabila debitur cidera janji sehingga tidak memerlukan lagi persetujuan debitur baik dalam syarat umum perjanjian kredit, maupun dalam APHT, sebagaimana yang tercantum dalam jawaban Bank Mandiri atas perkara No. 43/Pdt.G/2014/PN.BDG. Menurut penulis tindakan Bank Mandiri tersebut bertujuan guna mengakomodir kerancuan yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga berdasarkan klausul tersebut Bank Mandiri memiliki kewenangan untuk melakukan lelang terhadap agunan debitur ketika debitur cidera janji, karena hal tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maupun penjelasannya.

Perlindungan hukum lain yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan kepada bank dalam melaksanakan *parate executie* tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT 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”.

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa:

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti

²¹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 197.

halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Berdasarkan ketentuan tersebut terlihat bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Pengaturan dalam Pasal tersebut menurut penulis memperkuat perlindungan hukum bagi bank dalam hal kewenangan *parate executie* bagi kreditur sebagaimana yang telah diakomodir dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, artinya kreditur dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur, dan irah-irah yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan merupakan titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Apabila dilakukan perbandingan ketentuan Pasal 6, Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3), serta Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang mengatur *Parate executie* secara implisit, dalam Penjelasan Umum Angka 9 dari UUHT menyebutkan bahwa:

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa maksud pembuat UUHT adalah agar pelaksanaan *parate eksekusi* dilakukan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 224 HIR²². / 258 RBg²³. Berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg, pelaksanaan *parate executie* hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT hanya dapat dilakukan melalui izin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Hal inilah yang menunjukkan adanya inkonsistensi antara Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT. Disatu sisi Pasal 6 UUHT mengatur tentang *parate executie* yang dapat dilaksanakan secara langsung tanpa melalui lembaga peradilan, namun disisi lain ditegaskan oleh Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT secara formil harus dilaksanakan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri atau Fiat Pengadilan Negeri.

Dalam kasus antara Bank Mandiri melawan Sdr. Andra Rachman terlihat bahwa majelis hakim dalam menetapkan penundaan pelaksanaan lelang yang dilakukan Bank Mandiri didasarkan pada pertimbangan bahwa pelaksanaan lelang seharusnya dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR²⁴.

Dapat dikatakan pertimbangan hakim tersebut boleh jadi didasarkan pada Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 Ayat (1), dan Ayat (2). Seharusnya pelaksanaan *parate executie* tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR. dan 258 RBg., seperti yang dinyatakan dalam Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT tersebut diatas, melainkan *parate executie* dilakukan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri karena *parate executie* merupakan cara eksekusi yang berada diluar wilayah hukum acara.

Artinya *parate executie* dapat dilaksanakan hanya dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada kantor lelang yaitu KPKNL. Pembentuk UUHT nampaknya mempersamakan *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan *grosse akta*, yang dimaksud dengan eksekusi sesuai dengan hukum acara perdata adalah eksekusi *grosse akta* sesuai Pasal 224 HIR/258 RBg.

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

²² Pasal 224 H.I.R.

²³ Pasal 258 R.Bg. : Ayat (1)

²⁴ *Ibid.*, hlm. 55.

(*parate executie*) untuk mendapatkan hak berupa pelunasan piutangnya. Memang dalam pengaturan tersebut masih terdapat beberapa kerancuan atau inkonsistensi khususnya dalam penjelasan pasal yang mengatur *parate executie*, sehingga Ketentuan lain yang perlu dipertimbangan terkait adanya inkonsistensi antara batang tubuh Undang-Undang dengan penjelasan Undang-Undang adalah sebagaimana yang termuat dalam Lampiran I Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, pada Lampiran I, Bab I Angka 176 dan 177, menyatakan bahwa :

Penjelasan berfungsi sebagai tafsir resmi pembentuk Peraturan Perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian terhadap kata, frasa, kalimat atau padanan kata/istilah asing dalam norma yang dapat disertai dengan contoh. Penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan dari norma yang dimaksud.

Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma”.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, penjelasan Undang-Undang sebagai lampiran yang tidak mempunyai kekuatan mengikat. Karenanya, memori penjelasan Undang-Undang tidak boleh bertentangan dengan dan tidak boleh memberikan ketentuan tambahan di luar (pasal-pasal dari) Undang-Undang yang dijelaskannya²⁵. Dengan demikian menurut Herowati Poesoko apabila dikaitkan dengan pelaksanaan *parate executie* berdasarkan penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka penjelasan umum tersebut tidak dapat digunakan sebagai sandaran terhadap pelaksanaan atas *parate executie*, sebab penjelasan Undang-Undang bukan merupakan norma, melainkan hanya berupa tafsiran resmi dari materi tertentu.

Penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut bukan merupakan penjelasan dari materi *parate executie* yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan tidak seharusnya menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak pula

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional, No. 2, 2000, hlm. 79.

diperlukan izin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara, yang saat ini dikenal dengan nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)²⁶.

Perlindungan hukum lainnya yang didapatkan oleh bank sebagai kreditur dalam melaksanakan *parate executie* adalah perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT yang mengatur cara cara eksekusi yang dapat ditempuh bank ketika debitur cidera janji.

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.

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”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas, maka terlihat jelas bahwa bank sebagai kreditur kembali mendapatkan perlindungan hukum dalam melaksanakan *parate executie*. Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menurut penulis mempertegas hak *parate executie* yang dimiliki oleh bank yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan merupakan perwujudan kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi, sehingga bank sebagai kreditur dapat memanfaatkan sarana *parate executie* guna mendapatkan pelunasan piutangnya.

Menurut Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dijelaskan bahwa penjelasan tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan dari norma yang dimaksud dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma, sedangkan yang terjadi dalam UUHT beberpa penjelasan pasal-pasalny justru mengakibatkan ketidakjelasan dari kewenangan *parate executie*, sehingga penjelasan tersebut harus dikesampingkan, sehingga *parate executie* tidak perlu dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg, karena pada prinsipnya *parate*

²⁶ Herowati Poesoko, *Op.cit.*, hlm. 222.

executie merupakan eksekusi diluar wilayah hukum acara perdata dan hal tersebut diakomodir dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 Ayat (1) UUHT.

Berdasarkan hal tersebut maka tidak dapat dibenarkan pula tindakan penundaan yang diputuskan oleh majelis hakim dalam perkara No.43/Pdt.G/2014/PN.BDG tanggal 23 Oktober 2014 antara Bank Mandiri melawan Sdr. Andra Rachman Karena tindakan lelang yang dilakukan oleh Bank Mandiri terhadap debiturnya telah sesuai dengan ketentuan hukum.

Adapun pertimbangan hukum kedua yang dikemukakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara antara Bank Mandiri melawan Sdr. Andra Rachman dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.43/Pdt.G/2014/PN.BDG tanggal 23 Oktober 2014 yang menyatakan bahwa penundaan lelang patut dikabulkan,

Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan perspektif Empiris maknanya adalah mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana yang termuat konsideren dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Bank memberikan fasilitas kredit bagi masyarakat yang dilindungi lembaga jaminan, maka segala upaya penyelamatan kredit Bank lakukan agar terhindar dari dampak dan pada kondisi – kondisi sebagai berikut:

1. Tidak adanya jaminan kepastian hukum lelang eksekusi hak tanggungan. Hal ini tidak sejalan dengan ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana yang tersebut dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Kepastian hukum terhadap Akta Otentik (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang tidak terjamin;
3. Bila Kepastian Hukum tidak terjamin, maka kepercayaan investor atau pelaku usaha terhadap pranata hukum di Indonesia akan menurun (*Country Risk* meningkat)
4. Bila kepercayaan investor atau pelaku usaha terhadap pranata hukum di Indonesia akan menurun (*Country Risk* meningkat dimata Internasional), maka gairah investasi di Indonesia dan pertumbuhan ekonomi Negara Indonesia akan sulit meningkat (terhambat),
5. Bila gairah investasi di Indonesia dan pertumbuhan ekonomi Negara Indonesia akan sulit meningkat (terhambat), maka sulit terciptanya laangan kerja dan angka pengangguran meningkat;

6. Bila terciptanya lapangan kerja sulit dan angka pengangguran meningkat, maka daya beli masyarakat menurun dan angka kriminalisasi meningkat.
7. Selain itu Kredit Perbankan yang sudah dikucurkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *Small Business District Center* Bandung (Tergugat II) kepada Sdr. Ir. Masrah (Tergugat I) tidak akan terlunasi karena agunan yang sudah diikat Hak Tanggungan sebagai sumber pelunasan dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *Small Business District Center* Bandung (Tergugat II) akan mengalami kerugian yang sangat signifikan.

Apabila dalam sistem perbankan agunan kredit yang telah diikat secara Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak terjamin kepastian hukumnya, maka akan *mendistorsi* atau menghambat sistem operasional perbankan khususnya dalam penyaluran kredit (kredit tidak kembali). Akibatnya pelaku usaha terkendala pembiayaan dalam pengembangan bisnis atau investasinya, ujung-ujungnya berdampak ada lemahnya pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya jumlah pengangguran.

Parate executie sudah semestinya menjadi sarana perlindungan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur, karena *parate executie* merupakan perwujudan dari cita-cita dan prinsip hak tanggungan berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan hal tersebut maka apabila *parate executie* dijalankan berdasarkan hukum acara perdata, justru hal tersebut akan kembali mementahkan harapan bank untuk dapat memiliki perlindungan akan pelaksanaan eksekusi yang mudah dan cepat guna melunasi piutang yang menjadi haknya. Sudah seharusnya para hakim ataupun penegak hukum menghormati hak *parate executie* yang diakomodir oleh Pasal 6 *juncto* Pasal 20 Ayat (1) UUHT demi kemajuan hukum jaminan di Indonesia dan mempercepat pertumbuhan perekonomian.

2. Bank Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang - Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau Fiducia. Apabila kreditur ingkar janji, dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta

kepada KPKNL untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan kepada masyarakat umum.²⁷

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, bahwa Ada 3 (tiga) jalan utama dalam proses litigasi yaitu:

- a. Lewat Pengadilan Negeri, yaitu melalui proses gugatan terhadap utang dan jaminan debitur yang tidak diikat dengan lembaga jaminan hak tanggungan atau fidusia. Terhadap jaminan-jaminan debitur yang mempunyai sertipikat hak tanggungan atau sertipikat fidusia diajukan permohonan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah jaminan tersebut.
- b. Lewat KPKNL, yaitu terhadap jaminan-jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Apabila macet, maka penyelesaiannya dapat ditempuh lewat parate eksekusi yaitu eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.
- c. Balai Lelang, yaitu bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi lewat Balai Lelang Swasta atau yang sering disebut Balang, akan tetapi lelangnya tetap harus melalui KPKNL.

Apabila kredit diberikan dengan jaminan Hak Tanggungan, maka bank-bank akan cepat memperoleh uangnya kembali, karena bank cukup membawa sertipikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah-irah Demi Ketuhanan Yang Maha Esa, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah dimana tanah/jaminan tersebut terletak.

Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa piutang kreditur yang dibayarkan dari hasil lelang objek Hak Tanggungan setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercatat dalam sertipikat Hak Tanggungan itu. Jadi dalam hal dilakukan eksekusi Hak Tanggungan maka surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi. Sertipikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan.

Utang yang harus dibayar dari hasil lelang objek Hak Tanggungan maksimal adalah sebesar nilai Hak Tanggungan yang tercatat dalam sertipikat Hak Tanggungan tersebut.

Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan itu langsung menyuruh memanggil debitur yang ingkar janji dan debitur ditegor untuk dalam jangka waktu 8 (delapan) hari memenuhi

²⁷ Wawancara dengan Sdri. Irma Siti Nurjanah Bendahara KPKNL Purwakarta

kewajibannya yaitu membayar utangnya dengan sukarela dan sekaligus lunas.

Apabila debitur tetap lalai, maka kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah objek Hak Tanggungan tersebut disita eksekutorial. Apabila setelah disita, debitur tetap lalai, maka tanah tersebut akan dilelang.

Mengenai pelaksanaan tersebut terlebih dahulu akan diumumkan selama 2 (dua) kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit dikota itu dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank tersebut, setelah terlebih dahulu dibayar biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila masih terdapat kelebihannya, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

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

- a. 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.
- b. 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 hal-hal sebagai berikut:
 - 1) 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.
 - 2) Tidak memerlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
 - 3) Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama.

- 4) Pelaksanaan lelang melalui pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- 5) Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh panitia independen.

Penyelenggaraan lelang atas objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui bantuan balai lelang, namun demikian sesuai dengan *Vendu Reglement* (VR) lelangnya tetap harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari kantor lelang negara.²⁸

Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung utang dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditur berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani hak tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan inilah yang dipakai dasar oleh bank-bank swasta dalam penjualan jaminan-jaminan macetnya melalui KPKNL, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (Debitur) dan tanpa fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.²⁹

Sebenarnya pengertian eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan atau salinan akta-akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

Debitur yang cidera janji dan objek Hak Tanggungannya telah disita, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat segera menagih seluruh utangnya dengan jalan mengajukan permohonan eksekusi grosse sertipikat Hak Tanggungan yang berjudul Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa melalui Pasal 224 HIR kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement* stb 1908-189) bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum di Indonesia (*Reglement op de openbare verkoopengen in Indonesia*) merumuskan bahwa penjualan dimuka umum termasuk dalam hal ini penjualan lelang dalam rangka eksekusi oleh pengadilan Negeri harus dilakukan melalui KPKNL.

Undang-Undang Hak Tanggungan mengenal janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan

²⁸ Wawancara dengan Sdri. Irma Siti Nurjanah Bendahara KPKNL Purwakarta

²⁹ Wawancara dengan Sdri. Irma Siti Nurjanah Bendahara KPKNL Purwakarta

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³⁰

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi*, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.³¹

Kreditur atau pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Title eksekutorial yang tertera dalam sertifikat Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³² Bahkan dalam setiap APHT akan selalu dipasang janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur telah cidera janji. Hanya harus diingat bahwa penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri bukanlah eksekusi dalam arti eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang melalui Pasal 224 HIR.

3. Solusi Bagi Bank Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga kelembagaannya jelas, lebih cepat, dan biayanya lebih murah. Meskipun demikian bank menggunakan Lelang sebagai cara terakhir kalau sudah tidak adalagi cara yang bisa

³⁰ Sutan Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, (Airlangga University, Press, 1996) hal.33.

³¹ *Ibid* Hal.33

³² Wawancara dengan Sdri. Irma Siti Nurjanah Bendahara KPKNL Purwakarta

ditempuh. Terkait dengan peraturan yang memperbolehkan satu orang peserta Lelang saja, baik pihak bank maupun KPKNL tidak dapat berbuat apa-apa selain hanya mengikuti dan melaksanakan peraturan dari Menteri Keuangan tersebut. Meskipun sebenarnya dengan adanya peraturan tersebut maka makna dari lelang itu sendiri sudah dapat dikatakan hilang, sebab dengan hanya satu orang peserta maka tidak dapat dilakukan proses tawar menawar baik penawaran dengan harga meningkat ataupun penawaran dengan harga menurun.

KPKNL mempunyai pandangan tersendiri mengenai perlindungan yang diberikan kepada debitur. KPKNL memberikan perlindungan hukum sebatas pada pelaksanaan lelangnya saja, di mana pelaksanaan lelang harus mengikuti syarat-syarat berdasarkan peraturan yang berlaku. Mengenai Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memperbolehkan lelang dapat dilaksanakan walau hanya diikuti oleh satu orang. Maksud dari peraturan tersebut agar proses Lelang bisa efisien dan cepat. Apabila mengharuskan minimal dua orang peserta Lelang maka akan menyulitkan terjadinya proses Lelang karena susah menemukan peminat lelang. Meskipun melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan yang ada, tidak menutup kemungkinan KPKNL akan digugat oleh debitur bahwa hukum memungkinkan pihak yang merasa dirugikan dalam proses lelang yang dilakukan KPKNL dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Secara nasional sudah pernah terjadi debitur menggugat kreditur dan KPKNL.

Selain KPKNL, penulis juga akan menguraikan perlindungan hukum dari sudut pandang bank. Bank sebagai kreditur mempunyai cara yang berbeda dari KPKNL dalam memberikan perlindungan hukum kepada debitur. Bank sudah memberikan perlindungan hukum yang cukup kepada debitur. Sebab ketika debitur sudah masuk kategori macet dilakukan komunikasi dan negosiasi, diantaranya menawarkan kepada debitur untuk menjual sendiri agunannya tetapi ada debitur yang tidak mau peduli, nanti kalau sudah mau dilelang baru diproses. Untuk melakukan lelang maka debitur harus masuk kategori macet. Ketentuan untuk memasukkan debitur dalam kategori macet tergantung dari masing-masing bank.

Berdasarkan peraturan dari Bank Indonesia lewat 6 bulan berturut-turut sudah harus dilelang. Kalau dilihat debitur sudah tidak mempunyai itikad baik maka walaupun masih satu bulan sudah dinyatakan macet dan dilelang. Bank sudah memberikan perlindungan hukum yang cukup kepada debitur sebab ada 5 tahapan sebelum debitur dikategorikan macet yaitu:

1. Tahap 1: Lancar. Pada tahap ini tidak ada masalah, debitur membayar angsuran pokok dan bunga sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan;
2. 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;
3. 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;
4. Tahap 4: Diragukan. Umur tunggakan 121-180 hari. Dalam tahap ini sudah diadakan persiapan untuk lelang; dan
5. 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.

Kalau tidak tunduk bank pasti akan dikenakan sanksi oleh Bank Indonesia. Hal-hal yang dilakukan bank antara lain sehari setelah wanprestasi bank memberikan Surat Peringatan 1 sampai Surat Peringatan 3, melakukan negosiasi diantaranya menyuruh menjual sendiri jaminannya, mengkorankan, dan memberitahukan tempat dan waktu pelaksanaan lelang. Ketika debitur sudah mulai bermasalah, bank sudah melakukan berbagai macam langkah-langkah antisipasi berupa memberikan surat peringatan dan melakukan negosiasi apakah melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, atau menjual sendiri tetapi debitur tetap apatis dan tidak menanggapi solusi yang diteloh ditawarkan oleh pihak bank.

Jadi bisa dikatakan kalau bank sudah lebih dari cukup memberikan perlindungan hukum kepada debitur. Berdasarkan hal tersebut penulis dapat mengatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur sudah sesuai dengan peraturan dari Bank Indonesia. Di mana sebelum debitur dimasukkan dalam kategori macet sudah banyak cara yang dilakukan oleh bank. 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.

Solusi bagi bank dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menggunakan lelang sebagai cara penyelesaian hak tanggungan sebab itu merupakan cara terakhir yang dapat dilakukan oleh bank setelah cara-cara penyelesaian lainnya yang ditawarkan tidak ditanggapi oleh debitur. Bank sebenarnya lebih menyukai penjualan di bawah tangan atau cara kekeluargaan lainnya untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet debitur. Tetapi hal tersebut sulit dilakukan karena harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari debitur. Bank sudah melakukan berbagai macam langkah-langkahantisipasi berupa memberikan surat peringatan dan melakukan negosiasi apakah melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, atau menjual sendiri.

D. Penutup

1. Kesimpulan

- a. Peraturan Perundang-Undangan Tentang Hak Tanggungan dari Persfektif Asas Keberlakuan Hukum berdasarkan Yuridis masih menimbulkan ketidakpastian Hukum karena adanya dua lembaga pemberian kewenangan untuk melaksanakan lelang, berdasarkan Filosofis bahwa ternyata Undang-undang yang baru belum bisa memenuhi karena Lelang tidak memenuhi Musyawarah, sedangkan berdasarkan Empiris sudah sesuai karena Masyarakat banyak yang menggunakan Fasilitas Bank.
- b. Bank dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa Pelaksanaannya seharusnya dilakukan melalui permohonan *parate executie* berupa penetapan Ketua Pengadilan Negeri atau melalui KPKNL. Secara teknis pelaksanaannya merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- c. Solusi bagi Bank dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilihat dari kedudukan Bank sebagai Kreditur sekaligus pemegang Hak Tanggungan adalah dengan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan langsung melalui KPKNL karena dengan waktu pelaksanaan yang tidak terlalu lama yang sesuai dengan Asas cepat, sederhana dan biaya ringan.

2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari pokok permasalahan diatas, maka penulis mengajukan beberapa saran, antara lain sebagai berikut:

- a. Pemerintah bersama DPR Republik Indonesia hendaknya memberikan prioritas terhadap revisi UUHT, khususnya mengenai pemberian kewenangan untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) hendaknya meningkatkan kembali upaya sosialisasi terhadap mekanisme lelang dengan model *parate executie* dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, baik kepada masyarakat maupun praktisi hukum dan lembaga peradilan, agar seluruh pihak khususnya lembaga peradilan memiliki pemahaman yang sama mengenai *parate executie* sehingga penundaan dan pembatalan lelang dapat diminimalisir.
- c. Bank seyogyanya mengedepankan prinsip Musyawarah dalam permasalahan kredit macet dengan mewujudkan prinsip Win-win Solution.

DAFTAR PUSTAKA

A. JURNAL

- Ahmad Ali, *Keterpurukan Hukum di Indonesia penyebab dan solusinya*, Galiuh, Jakarta, 2002.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1986.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT Reflika Aditama, Bandung, 2010.
- Kasmir, *Managemen Perbankan Edisi Revisi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Jopie Jusuf, *Panduan Dasar Untuk Account Officer*, Intermedia, Jakarta, 1992.
- Maria Stephannie Halim, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Surabaya, 2018.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet.ke-4, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Mukti Arto, *Praktek Perkara pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional, No. 2, 2000.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang - Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke-IV

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang
Perjanjian

Undang-Undang No. 5 Tahun 1950 Tentang Undang-Undang
Pokok Agraria

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas
Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang.