

**ANALISIS YURIDIF PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN BANK
MENGUNAKAN PARATE EKSEKUSI DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1994**

**Agustianto⁸⁹
Jesicha Octavia⁹⁰**

Abstract

Collaterals are the only factor that is used to assess in determining the size of the loan, which is often encountered in the banking world is usually a lot of debtors who pledge the land certificate as collateral for the disbursement of funds from creditors. Land certificate is an object of guaranteed from the Mortgage Right that if the debtor can be executed directly by the creditor if the debtors can't pay the debt under Article 6 UUHT (parate execution) but its implementation is still hampered by the need to request court case.

In conducting this research, researchers used a type of normative legal research where research focused on assessing the application of norms or norms in positive law about the right of dependents by using statutory approach and case approach. Data analysis which applied in this Thesis Research is by qualitative data analysis. The point is an analysis based on the data obtained, then developed into a hypothesis.

Parate Execution of Dependent Rights under article 6 of the Mortgage Rights Act has an important role in resolving non-performing loans. Parate execution of mortgages acts as an alternative to an effective and efficient non-performing loan settlement compared to execution through the district court. The barriers that occur in execution of mortgage rights by using parate execution is the execution parate execution is still not optimal because there is still doubt from the creditor related procedural to the legal standing of execution under section 6 of the Mortgage Rights Act.

Keywords: *execution, mortgage rights, land right.*

A. Latar Belakang Masalah

Upaya dalam memanifestasikan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana tertuang pada sila kelima Pancasila serta untuk menjamin pemenuhan hak-hak warga negara, terutama hak mendapatkan perlindungan hukum yang berazaskan pada nilai keadilan dan kepastian hukum, maka pembangunan sistem hukum nasional yang bersumber dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Mengingat negara kita merupakan negara hukum, maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum positif, demikian juga untuk mewujudkan cita – cita masyarakat yang adil dan makmur secara

⁸⁹ Pengajar Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam

⁹⁰ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Internasional Batam

merata baik material dan moral berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, maka sarana untuk mencapai tujuan pembangunan tersebut harus berdasarkan hukum positif.

Rangka meningkatkan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang para pelaku usaha meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum pelaku usaha di kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor dana, sedangkan tidak semua para pelaku usaha memiliki dana yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka disini dunia perbankan sangatlah dibutuhkan sebagai lembaga pendukung bagi pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usaha. Perbankan merupakan sebuah lembaga intermediasi keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan *promes* atau yang dikenal sebagai *banknote*. Hal ini bank atau pemberi pinjaman selanjutnya disebut kreditor dalam memberikan pinjaman kepada peminjam selanjutnya disebut debitor diharuskan adanya suatu jaminan.

Jaminan atau agunan adalah aset debitor yang dijanjikan kepada kreditor jika debitor tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Debitor yang gagal bayar, kreditor mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Peningkatan kredit dalam jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan bahkan dalam perjanjian kredit. Hak Tanggungan memberikan perlindungan bagi kreditor apabila debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya dikarenakan banyaknya timbul permasalahan-permasalahan kredit yang dimana ekonomi para pelaku usaha tidak memadai untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayar kewajiban yang seharusnya dilakukan, sehingga bank melakukan lelang eksekusi jaminan debitor yang dijaminan di bank melalui pelelangan umum Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana dalam pasal 6 tersebut menyatakan bahwa:

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

Permasalahan yang ada saat ini adalah terdapat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Kreditor dapat mengajukan langsung permohonan lelang eksekusi hak tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selanjutnya disebut KPKNL. Adapun yang menjadi permasalahan di sini adalah bahwa proses lelang jaminan yang dilakukan oleh KPKNL berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut sangat berbeda dengan pelaksanaan lelang yang selama ini dilakukan melalui Pengadilan Negeri, karena proses eksekusi yang langsung diajukan ke KPKNL cukup sederhana dan tidak mengenal yang namanya Aanmaning dan Sita

Eksekusi. Setelah memperhatikan pemaparan latar belakang diatas, adapun pokok-pokok permasalahan yang akan dilakukan penelitian dalam proposal skripsi ini, diantaranya sebagai berikut (1) Bagaimana pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dengan menggunakan Parate Eksekusi terhadap penyelesaian kredit macet. (2) Hambatan-Hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan Parate Eksekusi.

B. Metodologi Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum konseptual tentang bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang menggunakan Parate Eksekusi. Sebagaimana yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan konseptual yang ada dalam kaidah-kaidah hukum lainnya yang hidup dalam masyarakat terhadap suatu permasalahan hukum.

Penelitian ini disusun dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) dan pendekatan kasus (*case aproach*). Di dalam suatu penelitian terdapat 2 jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari pihak ketiga yang dalam penelitian ini Peneliti mendapatkan data tersebut dari hasil wawancara dengan narasumber yang sudah ditentukan. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui riset kepustakaan (*library research*) melalui literatur-literatur, dokumen atau catatan-catatan jurnal-jurnal yang mendukung dan dibutuhkan oleh Peneliti. Pada penelitian ini Peneliti menggunakan jenis data sekunder. Jenis data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum dibagi menjadi 3 macam yaitu Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier.

Adapun Bahan Hukum Primer yang digunakan terdiri dari Undang – Undang Dasar 1945, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok dasar agrarian, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Reglemen Tot Regeling Van Het Rechtswezen in De Gewesten Java En Madura (RBg), dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.⁹¹ Termasuk pula dalam bahan

⁹¹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press , 2015), hlm 52.

hukum sekunder adalah wawancara dengan narasumber. Pada penelitian hukum normatif, wawancara dengan narasumber dapat dilakukan dan digunakan sebagai salah satu data sekunder yang termasuk sebagai bahan hukum sekunder. Hal tersebut karena wawancara dengan narasumber digunakan sebagai pendukung untuk memperjelas bahan hukum primer.⁹² Sedangkan Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, dan sebagainya.⁹³

Dalam penelitian yang dilakukan, Peneliti menggunakan metode atau teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan, observasi, dan wawancara. Studi Kepustakaan (*Library Research*) yang dilakukan adalah segala usaha yang dilakukan oleh Peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain tentang Eksekusi. Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematik terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala atau gejala-gejala dalam objek penelitian.⁹⁴ Teknik ini digunakan bila penelitian ditujukan untuk mempelajari perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam. Wawancara adalah suatu cara mengumpulkan data dengan cara mengajukan pertanyaan langsung kepada seorang informan atau otoritas atau seorang ahli yang berwenang dalam suatu masalah. Wawancara juga merupakan suatu interaksi antara dua orang atau lebih yang menghasilkan suatu komunikasi dengan cara salah satu pihak mengajukan beberapa pertanyaan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi untuk suatu hal tertentu.

Analisis data yang diaplikasikan dalam Penelitian Skripsi ini adalah dengan analisis data secara kualitatif, dimana Analisis data kualitatif sangat berbeda dengan analisis data kuantitatif karena sudah jelas ada parameternya untuk menguji hipotesis yang diajukan Peneliti dan hasil penelitian adalah menjawab hipotesis yang biasanya bertentangan dengan hipotesis nol dan analisis dibuat berdasarkan jenis datanya. Berdasarkan bahan hukum yang Peneliti peroleh dari studi kepustakaan dan wawancara, dan literatur-literatur yang berhubungan dengan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Menggunakan Parate Eksekusi, dan artikel hukum lainnya yang berkaitan dengan tema Peneliti.

⁹² <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>. Diakses pada tanggal 25 Januari 2018 pukul 16:26 WIB.

⁹³ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>. Diakses pada tanggal 25 Januari 2018 pukul 16:26 WIB.

⁹⁴ Uma Sekaran, *Metodologi Penelitian*. Salemba Empat, Jakarta, 2006, hal. 47-48.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil penelitian yang peneliti dapatkan apabila terdapat debitur yang mulai mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit maka dalam hal ini yang dapat dilakukan untuk permasalahan tertentu ialah toleransi jangka waktu pemenuhan kewajiban debitur dan surat menyurat dapat berubah yang disesuaikan dengan kondisi yang terjadi pada saat pelaksanaan penagihan kredit, setiap perubahan yang dilakukan tidak diperkenankan melebihi jangka waktu maksimum yang telah ditetapkan, setiap perubahan harus dengan persetujuan tertulis meliputi antara lain:

1. Berupa peringatan lisan yang merupakan pemberitahuan secara lisan kepada debitur mengenai teguran atau peringatan atas adanya tunggakan atau keterlambatan pembayaran kewajiban kredit dan debitur dimintakan segera menyetor sejumlah kewajibannya melalui secara via telepon dan atau kunjungan langsung ke lokasi debitur.
2. Apabila dalam tahap peringatan lisan debitur masih tetap belum melaksanakan kewajibannya maka kelanjutan dari peringatan lisan yaitu peringatan yang lebih tegas dan dilakukan secara tertulis, dengan batas waktu (*target date*) penyelesaian tunggakan kewajiban kredit meliputi:
 - a. Bank akan memberikan surat peringatan pertama kepada debitur.
 - b. Satu minggu setelah dikirimkannya surat peringatan pertama dan debitur tidak juga ada itikad baik perihal menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan Surat Peringatan Kedua.
 - c. Tenggang waktu satu minggu setelah surat peringatan kedua dikirimkan dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan Surat Peringatan Ketiga.

Menindaklanjuti surat peringatan apabila dalam hal ini debitur masih tetap belum melaksanakan kewajibannya maka bank akan memberikan panggilan secara tertulis kepada debitur untuk dapat hadir ke bank untuk bernegosiasi penyelesaian pembayaran kewajiban kreditnya. Bank melakukan upaya represif berupa negosiasi dengan pihak debitur. negosiasi merupakan salah satu penyelamatan kredit berbentuk:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi atau sebagian bunga

menjadi pokok bunga baru, konversi seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan.⁹⁵

Apabila debitur masih tetap belum melaksanakan kewajibannya maka bank akan meminta debitur membuat pernyataan tertulis yang isinya mengenai janji untuk menyelesaikan tunggakan kreditnya. Proses penyelesaian kredit melalui jalur hukum dilaksanakan apabila alternatif penyelesaian kredit secara musyawarah tidak dapat dilakukan dengan baik dan tuntas, maka akan dilakukannya eksekusi melalui instansi yang terkait. Adapun dalam penelitian ini, Peneliti mengkaji tentang bagaimana bentuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 undang-undang hak tanggungan yaitu”

“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.”

Dalam hal ini mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi dengan menggunakan parate eksekusi telah diatur pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yaitu sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau disebut juga (KPKNL), yang merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementrian Keuangan. Hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.
2. KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, bukti perincian utang debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur.
3. Dokumen tersebut diatas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.
4. Bank melakukan pengumuman lelang.
 - a. Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman pertama dapat dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Tetapi pengumuman kedua harus

⁹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam Diyani Indrawati, Kajian Hukum Eksekuis Hak Tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng), Tesis, Universitas Dipenogoro, Semarang, 2009, hlm :1vi

- dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.
- b. Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
 - c. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

Berdasarkan pelaksanaan eksekusi jaminan pada bank, terdapat hambatan-hambatan yang menyebabkan kendala dalam pelaksanaan eksekusi jaminan dengan menggunakan parate eksekusi tersebut. Dalam hal ini disebabkan karena adanya beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya hambatan eksekusi hak tanggungan yaitu dalam pelaksanaann lelang tidak adanya peminat atau pembeli yang ikut turut serta dalam penjualan tanah dan bangunan tersebut sehingga dalam hal ini pelaksanaan lelang eksekusi terhambat dan masih terdapat keraguan yang dimiliki kreditur dalam mengajukan eksekusi dikarenakan dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat ketidakonsistenan yang dimana terdapat di pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan di angka 9 di Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga membuat pihak kreditur memiliki keraguan dalam mengajukan lelang eksekusi dengan menggunakan parate eksekusi.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa pada bab-bab sebelumnya Peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai peranan penting dalam menyelesaikan kredit macet. Parate eksekusi hak tanggungan berperan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yang efektif dan efisien dibandingkan dengan eksekusi melalui pengadilan negeri. Akan tetapi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan cara parate eksekusi dapat dilaksanakan apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu yang sebagaimana telah diatur pada pasal 11 ayat 2 huruf e yang menyatakan “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak tanggungan apabila debitur cidera janji.” Maka dalam hal ini klausula pada pasal 11 ayat 2 huruf e tersebut harus dicantumkan didalam APHT.
2. Hambatan-Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan parate eksekusi ialah pelaksanaan parate eksekusi masih belum optimal dikarenakan masih adanya keraguan dari pihak kreditur terkait prosedural terhadap legal standing eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dajuga dalam hal ini tidak adanya peminat/pembeli yang turut serta dalam lelang eksekusi tersebut dikarenakan masyarakat masih belum mengetahui tentang

pelaksanaan lelang hak tanggungan serta masyarakat masih khawatir dalam pengosongan jaminan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/21/DPN tanggal 14 Juni 2013 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang Dan Pencegahan Pendanaan Terorisme Bagi Bank Umum.

Bank Indonesia. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/27/PBI/2012 Tanggal 28 Desember 2012 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme.

Indonesia. Undang – Undang No. 9 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Terorisme.

Buku

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2015.

Internet

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>. Diakses pada tanggal 25 Januari 2018 pukul 16:26 WIB.