



---

---

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
PADA BANK DAN BALAI LELANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK  
TANGGUNGAN NO.4 TAHUN 1996 (STUDI KASUS : Putusan No.550/Pdt/2019/PT  
MDN)**

Mohamad Ariza Al Ghani , Hanafi Tanawijaya  
Universitas Tarumanagara Jakarta, Indonesia  
arizachelsea@gmail.com , hanafitanawijaya@gmail.com

**Abstract**

*The development of the economy is closely intertwined with the business world, and this economic movement is undoubtedly related to banks, where one of their main functions is to provide credit to the public. This scientific work titled "Resolution of Non-Performing Loans with Collateral Rights in Banks and Auction Houses" will discuss the main issue at hand. The author uses Verdict No.550/Pdt/2019/PT MDN to support the research, which explores the resolution of non-performing loans, where the debtor has been negligent in repaying their debt to the creditor. The focus of this paper is to examine how the provisions of Law No. 4 of 1996 regarding collateral rights can be implemented in the execution of collateral assets in such non-performing loans. In addressing this legal issue, the author incorporates theories on collateral rights, banking, auctions, contract law, and breach of contract. By studying the legal procedures based on these theories using normative and legal analysis methods, the author aims to address the problems highlighted in this research by referring to relevant laws and literature.*

**Abstrak**

Perkembangan ekonomi tidak terlepas dari dunia bisnis, pergerakan ekonomi ini tentu berkaitan dengan bank dimana salah satu fungsi utamanya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat. karya ilmiah berjudul penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada bank dan balai lelang yang akan menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini. Penulis menggunakan Putusan No.550/Pdt/2019/PT MDN untuk mendukung penelitian yang membahas mengenai penyelesaian kredit macet, dimana pada putusan tersebut debitur melakukan penunggakan pelunasan utang kepada kreditur. Bahwa ketika terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur maka bagaimana Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan dapat mengimplementasikannya terhadap eksekusi jaminan hak tanggungan pada kredit macet tersebut. Dalam kaitannya untuk pemenuhan isu hukum tersebut penulis menggunakan teori hak tanggungan, teori perbankan, teori lelang, teori hukum perjanjian dan teori wanprestasi. Penulis ingin mengaitkan permasalahan dalam penelitian ini dengan mempelajari prosedur hukum berdasarkan teori-teori tersebut dengan metode normatif dan analisis hukum dengan Undang-Undang dan literatur terkait.

**PENDAHULUAN**

Perekonomian Bangsa Indonesia saat ini lambat laun terus mengalami perkembangan, hal ini tentu tidak terlepas peran dari dunia bisnis yang terus berkembang. Terutama di era pasar global seperti saat ini, fenomena perkembangan di era global perlu dibarengi dengan kebijakan-kebijakan terkait dengan perkembangan ekonomi, salah satunya adalah penyempurnaan mengenai peraturan di bidang hukum jaminan. Seperti yang

**Article History**

Received: 15 Juni 2023  
Reviewed: 30 Juni 2023  
Published: 12 Juli 2023

**Key Words**

*Bad Debt, Mortgage Guarantee,  
Bank, Auction Center*

**Sejarah Artikel**

Received: 15 Juni 2023  
Reviewed: 30 Juni 2023  
Published: 12 Juli 2023

**Kata Kunci**

*Kredit Macet, Jaminan Hak  
Tanggungan, Bank, Balai Lelang*



diketahui bahwa aturan yang selama ini dianut oleh mayoritas masyarakat adalah aturan produk Kolonial. Sedangkan perkembangan dunia bisnis terus berkembang seiring dengan kemajuan di bidang teknologi informasi. Oleh sebab itu masyarakat dituntut untuk mengikuti arus perkembangan teknologi, dengan menyesuaikan aturan yang tidak lagi dapat mengakomodir kepentingan pasar baik debitur maupun kreditur. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam.

Pergerakan ekonomi ini berkaitan dengan kegiatan bank yang paling utama, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit, dimana kredit ini sangat berguna untuk menunjang kegiatan perekonomian seperti usaha mikro, kecil dan menengah. Bank sebagai lembaga keuangan adalah badan usaha yang mempunyai kekayaan dalam bentuk aset keuangan atau tagihan berupa saham, obligasi, dan surat-surat berharga lainnya. Dalam kegiatan usahanya di bidang jasa keuangan, Lembaga Keuangan menawarkan berbagai jasa keuangan, seperti pemberian kredit, mekanisme pembayaran, transfer dana, penyimpanan, penyertaan modal, investasi dalam surat-surat berharga, program asuransi, program pensiun.<sup>1</sup>

Di Indonesia, perjanjian kredit di sektor perbankan telah diinstruksikan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 02/643/UPK/ Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 Juncto Surat Edaran Bank Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/ Pemb. Tanggal 08 Oktober 1966 Juncto Instruksi Presidium Kabinet No. 15/ EK/10 tanggal 13 Oktober 1996 dengan istilah akad perjanjian kredit. Selain itu, dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 atas perubahan

Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam pasal 1 angka (11) ditegaskan bahwa:

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*<sup>2</sup>

Dalam pengalihan resiko, jaminan merupakan sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur guna menimbulkan kepercayaan dan keyakinan kepada kreditur, jika sebuah perjanjian kredit disertai jaminan kebendaan tersebut maka karena adanya jaminan tersebut posisi kreditur menjadi kreditur *preverent*.<sup>3</sup> Menurut Djunaedah Hasan, jaminan diartikan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur/ penjamin kreditur. Jaminan telah ditegaskan dalam pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya seseorang.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>) Prof. Abdulkadir Muhammad, SH., *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 9.

<sup>2</sup>) Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Edisi Pembaharuan. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 70.

<sup>3</sup>) Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), hal 10.

<sup>4</sup>) Djunaedah Hasan. *Aspek-Aspek Hukum Jaminan dalam Perjanjian Kredit*. Edisi IV. Makalah BPHN: (Jakarta, 2005), hal. 9.



Kesediaan pemohon untuk menyediakan jaminan merupakan syarat mutlak yang harus disediakan apabila seseorang pemohon mengajukan permohonan kredit kepada bank karena hal tersebut berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bank. Keterkaitan antara pemberian jaminan dengan prinsip kehati-hatian dikarenakan dalam menjalankan usaha perkreditan mengandung banyak resiko karena dana yang ada berasal dari masyarakat dengan memperhatikan fungsi utama Bank Indonesia sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, maka bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Dasar yuridis jaminan/agunan dalam sektor perbankan adalah pasal 8 No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi:

*“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 hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.*<sup>5</sup>

Sedangkan dalam hukum pertanggungan, benda pertanggungan adalah benda yang menjadi objek perjanjian pertanggungan (*voorwerp der verzekering, object of insurance*). Benda pertanggungan selalu berwujud, misalnya rumah, kapal, kendaraan bermotor. Benda pertanggungan selalu diancam oleh bahaya atau peristiwa yang terjadinya itu tidak dapat dipastikan. Benda pertanggungan selalu dapat dinilai dengan uang, jadi merupakan harta kekayaan. Karena diancam oleh bahaya atau peristiwa, maka benda pertanggungan itu dapat rusak, hilang, atau berkurang nilainya. Pada benda pertanggungan melekat pula hak subjektif, yang tidak berwujud. Karena benda pertanggungan dapat rusak, hilang, atau berkurang nilainya, maka hak subjektif itu juga dapat rusak, hilang, atau berkurang nilainya. Dalam literatur, hak subjektif ini disebut "kepentingan" Dalam pertanggungan, hak subjektif ini dapat menjadi objek pertanggungan. Hak subjektif ini oleh Scheltema disebut "pokok pertanggungan". Dengan demikian, objek pertanggungan itu dapat berupa benda berwujud yang disebut benda pertanggungan, dan benda tidak berwujud atau hak subjektif yang disebut pokok pertanggungan.

Dalam setiap pertanggungan, kepentingan itu harus ada, jika tidak ada kepentingan atas benda yang dipertanggungkan, penanggung tidak diwajibkan membayar ganti kerugian (Pasal 250 KUHD). Ini berarti jika tidak ada kepentingan, tidak pula ada pertanggungan. Jika terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian, tidak ada ganti kerugian bagi tertanggung yang tidak berkepentingan. Jadi, kepentingan itu merupakan syarat mutlak dalam setiap pertanggungan. Dalam suatu pertanggungan, jika benda yang dipertanggungkan lenyap atau rusak, tertanggung yang berkepentingan akan mendapat ganti kerugian dari penanggung. Tetapi haknya itu hanya sampai pada jumlah nilai kepentingannya. Apabila benda pertanggungan itu berpindah kepada pihak lain, misalnya karena dijual, maka pertanggungan mengikuti kepentingan yang melekat pada benda pertanggungan itu. Segala hak dan kewajiban tertanggung lama berpindah kepada tertanggung baru, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya antara penanggung dan tertanggung lama (Pasal 263 ayat (1) KUHD).<sup>6</sup> Hak Tanggungan dapat didefinisikan sebagai 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

<sup>5)</sup> Hartanto Hadisaputro. *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*. (Surabaya: Arloka, 2011), hal. 20.

<sup>6)</sup> Prof. Abdulkadir Muhammad, SH., *Pengantar Hukum Pertanggungan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 61-64.



kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa dalam perjanjian kredit yang dibebankan hak tanggungan seringkali pihak debitur tidak tepat waktu dalam memenuhi kewajiban membayar pinjaman serta bunga yang sudah ditetapkan maka sudah sesuai pada haknya pihak kreditur memintakan barang jaminan yang bergerak maupun tidak bergerak kepada debitur, jika pihak debitur dalam keadaan wanprestasi artinya debitur sudah diperingati tetapi gagal dalam melakukan kewajibannya dalam pelunasan, berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut UUHT disebutkan,

*“Bahwa kreditur diberikan hak untuk secara langsung melakukan eksekusi atas barang jaminan kredit berupa penyitaan dengan penjualan lelang di muka umum. Fungsi barang jaminan dimaksud ialah jika suatu waktu debitur cidera janji(Wanprestasi), dan tidak dapat melunasi hutangnya, maka barang jaminan dapat disita dan dijual”.*<sup>7</sup>

Sedangkan lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT 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.”*

Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Meskipun pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang, mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.<sup>8</sup>

Bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko. Oleh karena itu, perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*profitability*). Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan.<sup>9</sup> Pelaksanaan perjanjian perorangan selalu dibuat oleh pihak ketiga yang menjamin terpenuhinya kewajiban membayar kredit tersebut, baik diketahui atau tidak diketahui oleh debitur. Dengan adanya pihak ketiga sebagai penjamin, apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak ketiga inilah yang akan melaksanakan kewajibannya. Jaminan memberikan hak *verhaal* kepada kreditur

<sup>7</sup>) Indonesia, *Undang-Undang No.4 tahun 1996 Pasal 20 tentang Hak Tanggungan*

<sup>8</sup>) Detamin Pradiksa. *Gugatan dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel>, 09 Mei 2023

<sup>9</sup>) Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan, Cetakan Pertama* ( Bandung: P.T. Alumni, 2004), hal. 2.



terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan piutangnya.<sup>10</sup> Taufiq El Rahman mengemukakan bahwa hakikat jaminan adalah manakala kemungkinan terburuk debitur tidak dapat membayar utangnya, maka jaminan digunakan untuk pelunasan. Dalam pelaksanaan perjanjian biasanya terdapat hambatan-hambatan yang terjadi, misalnya dalam pemenuhan prestasi terjadi keterlambatan seperti yang sudah dijelaskan. Hambatan atau gangguan tersebut dapat datang dari pihak kreditur yang dalam hal ini adalah bank, tetapi pada umumnya atau sebagian besar hambatan tersebut datang dari pihak debitur/nasabah yang terlambat memenuhi angsuran atau tidak dapat membayar hutangnya secara keseluruhan. Hal-hal tersebut dapat terjadi karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*) dan juga karena adanya wanprestasi dari pihak kreditur atau dari pihak debitur seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 20 UUHT diatas. Salah satu penyebab dari peningkatan kredit macet adalah kurangnya pengetahuan masyarakat atau nasabah tentang sistematika kredit itu sendiri. Masyarakat memenuhi kebutuhannya dengan pembayaran melalui kartu kredit tanpa memahami secara keseluruhan aturan dan konsekuensi dari penggunaan kartu kredit tersebut.

Penyebab lain dari permasalahan kredit macet ini yaitu ketidakseimbangan antara jumlah customer service dengan jumlah nasabah yang terus meningkat sehingga ada nasabah yang kurang dibekali pengetahuan yang cukup mengenai produk kartu kredit yang dimilikinya. Lalu, muncul pula berbagai keluhan masyarakat berkaitan dengan masalah kredit ini, yaitu seperti tagihan-tagihan yang tiba-tiba melonjak, suku bunga yang sangat tinggi, penagihan oleh debt collector yang dianggap kurang manusiawi, dan lain sebagainya. Selain itu, dari sisi bank, pihak bank yang dianggap terlalu mengejar target penyaluran kredit menyebabkan pihak bank mengabaikan aspek analisis kredit, seperti pengelolaan informasi yang kurang baik, kurang efektifnya kebijakan dalam pemberian kredit, dan SOP analisis kredit yang buruk. Hal tersebut mengakibatkan kredit macet masih menjadi ancaman besar bagi bank yang belum dapat terselesaikan hingga saat ini.<sup>11</sup> Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 6 UUHT, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek 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. Selain itu dipertegas pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT yang menyebutkan bila pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Atas dasar inilah, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang diselenggarakan oleh KPKNL dilakukan dengan dasar konsep *Parate Executie*. Dalam *Parate Executie*, kreditur memiliki kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri dalam keadaan jika debitur wanprestasi, maka kreditur bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan dalam hukum acara perdata, tanpa perlu melibatkan juru sita dan prosedur pelaksanaan nya jauh lebih mudah.<sup>12</sup>

Oleh karena itu dikarenakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan harus dilakukan sepanjang telah memenuhi syarat untuk dieksekusi, maka jika ada pihak lain yang merasa keberatan atau merasa dirugikan dengan pelaksanaan lelang tersebut, sangat mungkin terjadi.

---

<sup>10</sup>) Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Kencana – Prenada Media Grup, 2010), hal 176.

<sup>11</sup>) Dr. Hendry Hartono SE., MM. ”Analisis Permasalahan Kredit Macet dalam Bidang Perbankan di Indonesia.” *bbs.binus.ac.id*, 09 Mei 2023

<sup>12</sup>) Prilla Geonestri Ramlan. *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan* .<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel>, 05 Juni 2023.



Sepanjang pihak lain yang dirugikan tersebut mempunyai alasan hak untuk menggugat, dapat menggugat ke pengadilan setelah proses lelang selesai. Eksekusi terhadap objek hak tanggungan adalah satu hal dan gugatan terhadap objek hak tanggungan adalah hal yang lain.<sup>13</sup> Dalam kasus putusan No.550/Pdt/2019/PT timbul suatu hubungan antara debitur yang selanjutnya disebut Pemanding dengan kreditur yang selanjutnya disebut Terbanding I melalui akta perjanjian penyediaan fasilitas perbankan dengan fasilitas total pinjaman sebesar 3 Milyar, kemudian pada pelunasannya meskipun Pemanding sering kali diberi tambahan waktu pelunasan yang disetujui Terbanding I, Pemanding tetap tidak mampu membayar utangnya sehingga Pemanding melakukan pengajuan restrukturisasi yang disetujui kembali oleh Terbanding I, yang kemudian setelah melalui proses restrukturisasi tersebut Pemanding tetap tidak mampu membayar pelunasan dan tidak ada itikad baik untuk membayar sepeserpun pada tanggal yang sudah ditentukan, yang dimana mendorong Terbanding I untuk memberi surat peringatan sebanyak 3 kali dan surat pemberitahuan bahwa akan diselenggarakannya penjualan jaminan aset melalui pelelangan dengan hasil lelang Tidak Ada Pembeli (TAP), pada hari yang sama dengan pelelangan Pemanding juga mengajukan permohonan penghapusan denda dan keringanan bunga dengan cara menjual sendiri aset yang sudah dijaminakan maupun aset yang tidak dijaminakan dengan dasar upaya itikad baik. Pada duduk perkaranya, Pemanding menganggap tindakan pelelangan aset jaminan untuk pelunasan kredit tersebut adalah itikad tidak baik dari Terbanding I, Pemanding juga merasa keberatan dengan tindakan lainnya seperti merasa tidak diberi peringatan melainkan hanya diberi surat pemberitahuan lelang, tidak diberitakan atau diumumkan melalui koran maupun surat kabar lainnya oleh Terlawan I maupun Terlawan II dan juga tidak mengetahui harga limit lelang yang ditentukan oleh juru taksir lelang (*appraisal*), Pemanding juga menganggap Terlawan III sebagai Badan pelelangan Negara yang bertugas melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis lelang tidak beritikad baik karena menyutujui pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis jelaskan, maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank dan Balai Lelang berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus: Putusan No.550/Pdt/2019/PT MDN)”. Peneliti mengharapkan apa yang kemudian menjadi masalah yang telah dibahas sebelumnya mendapatkan solusi melalui penelitian ini.

## **METODE**

Berdasarkan pemilihan topik masalah yang akan dikaji dalam penelitian yang objeknya adalah permasalahan hukum, maka jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan proposal ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Dari kebenaran ilmiah ilmu hukum empiris merupakan suatu kebenaran koresponden yang dimana segala sesuatu dibilang benar karena didukung data dan fakta, sedangkan ilmu hukum normatis adalah ilmu hukum praktis yang kebenarannya disepakati oleh para ahli hukum itu sendiri.<sup>14</sup> yang mana penelitian dilakukan dengan menggabungkan pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Dengan mengamati adanya hukum yang telah diterapkan dan dikaji

<sup>13)</sup> Taufiq El Rahman, “Kepastian Hukum Hak Tanggungan sebagai Jaminan”, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional & Temu Kangen KANOGAMA Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan 3 Desember 2016, hal 3.

<sup>14)</sup> Azwar Agus, “Perbedaan Ilmu Hukum Empiris dan Ilmu Hukum Normatif”. *Jurnal Hukum Tripatang*. 2020.



melalui data-data sekunder untuk menjawab rumusan masalah. Penelitian mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan debitur pada bank dan Balai Lelang berdasarkan Undang-undang No.4 Tahun 1996 ini memerlukan data sekunder berupa buku dan peraturan hukum terkait, dalam hal ini mengacu pada peraturan hukum mengenai hak tanggungan karena penelitian yang dilakukan mengenai perjanjian antara kredit dan debitur yang dianalisis prosedur nya dengan ketentuan yang diatur dalam hukum perjanjian dan hak tanggungan. Kemudian karena penelitian ini termasuk kedalam kategori *Live Case Study*, maka diperlukan sumber lain untuk memperkuat analisis penelitian ini melalui data primer yaitu wawancara.

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh dan mengkaji secara sistematis pengaturan nasional dan kebijakan-kebijakan hukum berkenaan dengan proses penyelesaian eksekusi pertanggung jawaban objek jaminan hutang.<sup>15</sup> Secara rinci penelitian ini dapat menemukan fakta-fakta dan gambaran dilapangan untuk penulis juga kaitannya pada masyarakat luas mengenai tindakan eksekusi objek jaminan yang dipertanggungjawabkan.

### **2. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, metode yang dilakukan untuk mengumpulkan data adalah dengan teknik *Purposive Sampling*, dimana seorang peneliti telah memilih dan menentukan perwakilan dari populasi (responden atau narasumber) yang akan ditelitinya berdasarkan ciri-ciri tertentu yang esensial sehingga cukup representatif untuk diteliti. Permasalahan yang diteliti dalam proposal skripsi ini adalah penelitian mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan debitur yang tidak bisa memenuhi kewajiban membayar hutang piutang pada bank dan Balai Lelang sebagai penyelenggara eksekusi jaminan. Sehingga untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini diperlukan pengambilan sampel melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkaitan dalam persoalan eksekusi pertanggung jawaban terhadap objek jaminan utang.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan terhadap sinkronisasi hukum (horizontal). Berdasarkan pengertiannya, pendekatan terhadap sinkronisasi hukum secara horizontal dilakukan dengan menganalisis bahan-bahan hukum primer yang telah dikumpulkan apakah ada peraturan yang sederajat seperti satu undang-undang dengan undang-undang yang lain mengatur materi yang sama tetapi tidak sinkron atau bertentangan satu sama lain. Berkaitan dengan penelitian ini, dimana dalam suatu perjanjian utang-piutang debitur dengan pihak bank terkadang terdapat *Negligence* (tindakan kelalaian). Hal-hal yang dilalui selama kedua belah pihak terikat masih menjalani perjanjian utang piutang harus melewati beberapa prosedur yang mengacu pada peraturan dalam Hukum Perjanjian. Oleh karena itu penelitian ini memerlukan Hukum Perjanjian sebagai tolak ukur untuk menyelesaikan analisis permasalahan yang ada.

### **4. Teknik Analisis Data**

Penelitian ini mengedepankan data dengan teknik deskriptif dan cenderung menggunakan analisis serta *case study*, yang dilakukan oleh peneliti untuk mengeksplor data secara lebih mendalam terhadap kejadian dan proses penelitiannya guna mendapatkan jawaban atas permasalahan yang ada. Bukan berdasarkan data yang diperoleh dengan pengumpulan

<sup>15</sup>Repository Perpustakaan "Metode Penelitian Hukum".(Riau: FH Universitas Riau , 2010).



sampel menggunakan variabel. maka penelitian ini menggunakan teknik kualitatif.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Terhadap Prosedur Pelaksanaan Lelang Aset Debitur menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.**

#### **1. Lelang Objek Hak Tanggungan Berdasarkan UUHT dan Putusan MK Nomor 21/PUU-XVIII/2020**

Berdasarkan Pasal 26 UUHT yang berbunyi bahwa:

*“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypothek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”*

Pasal 26 ini menjelaskan bahwa selama belum ada peraturan yang mengatur mengenai objek hak tanggungan dan eksekusinya maka peraturannya menggunakan ketentuan hipotek dan atau memakai KUHPer Pasal 224 HIR. Objek hipotek dan *credietverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja tidak meliputi benda-benda yang melekat dengan tanah, seperti bangunan, tanaman segala sesuatu di atas tanah. Hal mengenai pemisahan tanah dengan isi didalamnya mengacu pada asas horizontal yang menjelaskan bahwa kepemilikan hak atas tanah terlepas dari hak atas barang di atas tanah tersebut terpisah dan dapat menjadi 2 subjek yang berbeda, sifat asas pemisahan horizontal ini diadopsi dari hak-hak hukum adat tetapi dipertahankan sesuai kebutuhan masyarakat pada zaman saat ini. Namun dari penjelasan berdasarkan Undang - Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak - hak atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 sampai dengan 7 Undang - Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan.
- 5) Hak - 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. Dalam hal ini pembebanan harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Objek hak tanggungan menurut wawancara tersebut diatas merupakan jaminan yang terkait dengan perseorangan adalah jaminan yang diserahkan kepada kreditur berupa aset debitur sebagai barang untung pelunasan perjanjian kredit utang piutang, menurut Ibu Cosinta dalam peraturan dari OJK perihal jaminan kredit yang sudah diterapkan di BANK CIMB Niaga, jaminan hak tanggungan saat ini tidak boleh hanya tanah saja melainkan tanah yang meliputi bangunan dalam satu kesatuan dan pada satu nama pemilik.<sup>16</sup>

Menurut Prof Boedi Harsono di bukunya mengenai Hukum Agraria Indonesia yang meliputi himpunan peraturan-peraturan hukum tanah yang menyebutkan bahwa pada dasarnya hak atas tanah dapat dijadikan objek jaminan, tetapi apabila hak atas tanah dapat dijadikan objek jaminan utang piutang tersebut harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Peneliti, Wawancara, dengan Cynthia Cosinta Kepala Cabang Wonosobo Bank CIMB (Jakarta : Rumah Ibu Cosinta ,18 Juni 2023).



- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.
- d) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Berdasarkan uraian dari Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dapat dipahami bahwa dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan merupakan suatu kewenangan yang diberikan undang-undang yang berkaitan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi penjualan aset jaminan melewati metode pelelangan umum, dalam kewenangan yang diberikan undang-undang tersebut pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan ini tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun sehingga dalam pelaksanaannya dalam mengeksekusi melalui parate eksekusi ini harus memenuhi adanya perjanjian mengenai wanprestasi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHP, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi grosse akta hipotek yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Berdasarkan wawancara dari sebagai Bapak Fandy Movid, Grosse akta hipotek tersebut dibuat oleh Notaris juga dengan irah-irah yang baku “Setelah dibacakan dihadapan para pihak maka saya notaris menandatangani akta ini”, dari ketentuan tersebut objek hak tanggungan memiliki kepastian hukum untuk melaksanakan eksekusinya. Pasal mengenai parate eksekusi tersebut juga menjelaskan bahwa eksekusi lelang terhadap objek jaminan tidak berkaitan dengan titel eksekutorial yang artinya subjeknya dipisahkan dan tidak hanya bisa dilaksanakan melalui titel eksekutorial semata sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari ketua pengadilan.<sup>17</sup>

Selain dari upaya parate eksekusi pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan juga dapat didasarkan pada titel eksekutorial sebagaimana yang ada pada sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, disamping berfungsi sebagai pengakuan utang dan tanda bukti adanya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi jika debitur cidera janji. Dengan apa yang sudah dapat dijadikan bukti bahwa debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajiban perjanjiannya, maka pemegang sertifikat hak tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh KPKNL.

Berdasarkan Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan mempunyai kekuatan pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dalam hal ini kreditur meminta penetapan dan pelaksanaan lelang dari ketua pengadilan dan bertindak sebagai penjual sebagaimana mengikuti hukum acara perdata dalam pelaksanaan eksekusi era hipotek selama belum dibuat ketentuan baru mengenai eksekusi hak tanggungan. Dalam wawancara dengan Mas Kevin yang berkata bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan membuat ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut seperti terlihat tidak ada kepastian, karena sertifikat Hak Tanggungan dibubuhi irah-irah atau titel eksekutorial. Sehingga seolah-olah pelaksanaan eksekusinya tunduk pada Pasal 224 HIR, yakni harus melalui bantuan pengadilan.

---

<sup>17)</sup> Peneliti, Wawancara, dengan Fandi M Notaris PPAT Provinsi DKI Jakarta (Jakarta : Kantor Notaris PPAT Fandi M, 22 Juni 2023).



Jika dicermati lebih dalam, Pasal 224 ini tidak mewajibkan eksekusi melalui pengadilan, pasal ini mengatur apabila eksekusi tidak dapat dilaksanakan secara sukarela oleh debitur dan kreditor, maka kreditor dapat meminta bantuan pengadilan. Dan pada hakikatnya, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan dapat dijalankan secara sukarela. Dengan kata lain, pemegang jaminan hak tanggungan dapat mengeksekusi sendiri jaminan hak tanggungan yang dikuasainya, dengan keadaan seperti seolah-olah telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Karena perlu diingat, pada prinsipnya, eksekusi atas suatu perikatan baru dapat dilakukan apabila telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Namun sama seperti putusan pengadilan, dalam praktiknya dapat dieksekusi atau dijalankan secara sukarela, tetapi terkadang debitur (yang menerima hukuman) tidak mau menjalankannya dengan sukarela, sehingga kreditor (yang dibenarkan oleh putusan) harus meminta bantuan pengadilan. Sebenarnya, Pasal 11 ayat (2) huruf e dari UUHT memberikan opsi untuk permasalahan eksekusi sukarela atau eksekusi sendiri (parate eksekusi) oleh kreditor, yakni dengan dapat diperjanjikan secara tegas bahwa debitur memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Namun implementasinya dalam praktik, akan selalu ada debitur yang tidak secara sukarela mengakui bahwa dirinya telah wanprestasi dan secara sukarela merelakan jaminannya dieksekusi. Untuk hal tersebut, maka kreditor akhirnya harus meminta bantuan pengadilan.

Dalam putusan Mahkamah Konstitusi yang selanjutnya disebut MK Nomor 21/PUU-XVIII/2020 dijelaskan mengenai permohonan perkara pengujian, pengujian materiil frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” dalam Pasal 14 ayat (3) serta frasa “cidaera janji” dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). MK mempunyai wewenang dalam menguji undang-undang yang tidak sesuai dengan UUD 1945 atau dalam penerapannya tidak bermanfaat banyak bagi masyarakat luas dan MK juga mempunyai kekuasaan kehakiman pada pengadilan tingkat pertama sampai pengadilan tingkat terakhir dan putusan yang dijatuhkan oleh MK bersifat final, yang menjadi dasar hukum kewenangan MK adalah Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 menyatakan bahwa:

*“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”*

Pasal 24C ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa:

*“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, 2 memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan hasil pemilihan umum”.*

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang menyatakan bahwa:



*“Dalam hal suatu Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi”*

Dari dasar-dasar hukum kewenangan tersebut, MK dibentuk sebagai lembaga yang menjaga konstitusi negara (*The Guardian of Constitution*) yang berhak memberikan penafsiran terhadap sebuah ketentuan pasal-pasal yang ada dalam undang-undang agar sesuai dengan fondasi nilai-nilai dasar hukum negara yaitu konstitusi dan implementasinya dalam masyarakat juga bermanfaat dan dapat melindungi subjeknya dengan adil. Kemudian mengenai pengujian pasal 14 ayat (3) dan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan terhadap UUD 1945 maka MK layak dan berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian tersebut.

Kesimpulan dari uraian pertimbangan hakim dan hasil putusan hakim MK pertimbangan hukumnya telah jelas bahwa norma Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan tersebut tidak menghilangkan hak konstitusional debitur dikarenakan unsur-unsur yang menjadi sifat dan ciri dalam hak tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kriteria yang melekat dalam hak tanggungan yang merupakan syarat formal yang bersifat fundamental dan absolut . Sementara itu, keberlakuan pemaknaan secara bersyarat pada frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” yang diinginkan oleh para Pemohon adalah syarat yang bersifat tambahan yang implementasinya yang dapat diakomodir dalam ruang kebebasan berkontrak yang menjadi salah satu syarat ”kesepakatan” sahnyanya sebuah perjanjian. Artinya, ada atau tidak adanya sebuah kesepakatan perjanjian kredit dalam keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) di dalam perjanjian, sesungguhnya tidak mengurangi hak konstitusional debitur untuk bisa menempuh upaya hukum dengan mengajukan perlawanan atau gugatan di pengadilan dengan mendalilkan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) dan hal tersebut sekaligus dapat menjadi dasar suatu alasan kreditur, atau eksekusi yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri atau kantor lelang untuk menunda pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan.

Dari argumentasi yang diajukan MK memperjelas, bahwa kekhawatiran pada posisi debitur pada umumnya, dapat diakomodir implementasinya untuk dimasukkan ke dalam substansi kesepakatan sebelum para pihak membuat perjanjian kredit. Dengan menambahkan klausul dalam syarat-syarat perjanjian dan yang telah disepakati oleh para pihak, yang merupakan bentuk aktualisasi prinsip kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu syarat sahnyanya sebuah perjanjian mengacu pasal 1320 KUHPer yang sudah dijelaskan maka berdasarkan pasal 1337 KUHPer sepanjang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan peraturan undang-undang perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya atau dengan kata lain perjanjian perikatan tersebut menjadi dasar aturan atau pedoman bagi para pihak yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*) . Dengan demikian, apabila ada masalah maupun persoalan yang muncul di kemudian hari demi kepastian hukum, maka para pihak yang merasa dirugikan haknya dapat menyelesaikan persoalan tersebut hingga sampai pengadilan yang ruang lingkupnya lebih luas di dalam menyelesaikan sengketa perdata. Sehingga dalam konteks permohonan para Pemohon dalam uji materiil tersebut, sebelum ada rencana pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan para pihak khususnya debitur dapat mendapatkan kepastian dan keadilan hukum dengan penyelesaian baik musyawarah hingga upaya hukum perlawanan/gugatan untuk mendapat putusan pengadilan sebelum eksekusi Hak tanggungan dilaksanakan sehingga ada kepastian hukum dalam pelaksanaannya. Demikian



halnya apabila debitur dengan kreditur tidak membuat klausul keadaan memaksa sebagai salah satu klausul dalam perjanjian, bukan berarti debitur kehilangan haknya untuk mendapatkan kesempatan menggunakan haknya tersebut hingga mengajukan perlawanan/gugatan di pengadilan.

Dengan demikian proses pembelaan diri dari debitur tersebut dan apabila hingga sampai pada upaya hukum perlawanan/gugatan, maka hal tersebut sekaligus dapat menjadi dasar untuk ditundanya pelaksanaan eksekusi oleh kreditur, termasuk yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang. Bahwa jika sekalipun dalam perjanjian perikatan antara debitur dan kreditur tidak memperjanjikan secara khusus tentang keadaan memaksa seperti yang sudah dijelaskan, kreditur baik yang menggunakan fiat eksekusi yang dibantu oleh pengadilan maupun yang menggunakan hak parate eksekusi pun akan tetap melewati proses dan tahapan yang tidak sewenang-wenang menggunakan kekuatan hukum tersebut untuk mengabaikan hak-hak daripada debitur, dalam ruang lingkupnya parate eksekusi tetap juga harus menjalankan tahapan tanpa mengabaikan peraturan perundang-undangan misalnya memberikan surat peringatan (*ammaning*), kemudian tahapan somasi, restrukturisasi, hingga pada sampai tahapan dalam eksekusinya melakukan penyitaan aset jaminan hingga mengajukan surat permohonan kepada lembaga lelang pemerintah yaitu KPKNL . Dari proses tahapan tersebut terlihat bahwa debitur selalu dilibatkan pada setiap pelaksanaannya khususnya pada tahap awal debitur ada kesempatan untuk membela dirinya sendiri sebelum berujung pada eksekusi menggunakan metode parate eksekusi maupun fiat eksekusi dari bantuan pengadilan. Selanjutnya selain dari tahapan-tahapan eksekusi yang dijelaskan diatas, lelang eksekusi juga dapat dilakukan secara lelang dibawah tangan yang disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUHT, jika cara itu menguntungkan kedua belah pihak dengan harga yang lebih tinggi maka pihak kreditur tidak segan untuk menyetujui kesepakatan tersebut asalkan dari pihak debiturnya memang ada niat melakukan itikad baik pelunasan. Perlu dipertegas berdasarkan uraian yang dijelaskan berdasarkan putusan MK mengenai uji materiil ini kekhawatiran debitur perihal tidak adanya makna frasa "kekuatan eksekutorial" yang mengatur kewenangan kreditur dalam eksekusi jaminan dengan kekuatan hukum tetap dengan frasa "sama dengan putusan pengadilan" atau dengan cara parate eksekusi yang bagi debitur merugikan, karena dalam proses pelaksanaannya menggunakan syarat-syarat maka yang sering diberikan dari sudut pandang debitur menjadi tidak beralasan. Terlebih pertimbangan-pertimbangan yang disebutkan ini juga dapat menjawab bahwa permasalahannya bukan pada hak konstitusional debitur melainkan pada penerapan klausul dalam perjanjian perikatan kredit seperti yang sudah disebutkan, disamping itu berdasarkan pasal 1865 KUHPer debitur dapat melakukan upaya hukum maksimal sekalipun tidak adanya klausula yang diperjanjikan.

#### **A. Analisis Terhadap Prosedur Pelaksanaan Lelang Aset Debitur menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.**

#### **2. Tahapan dan Kedudukan UUHT dan PMK Nomor. 27/PMK.06/2016 dalam Pelaksanaan Lelang.**

Pada prakteknya, kredit macet tidak dapat dihindari meskipun bank sudah menerapkan prinsip untuk terlebih dahulu melakukan *screening* terhadap calon debitur, menganalisa laporan keuangan calon debitur, melihat kemampuan dan kapasitas calon debitur, serta kondisi ekonomi calon debiturnya. Keadaan dimana debitur tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya bukan lagi hal biasa, setelah kreditur atau pihak bank memberikan



surat peringatan kepada debiturnya tentu diharapkan dapat membuahkan hasil melalui penyelesaian dengan proses negosiasi dalam rangka penyelesaian hutang nya. Akan tetapi peringatan tersebut seringkali tidak memberikan hasil, sehingga langkah terakhir untuk menyelesaikan kredit macet yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah dengan melelang aset debitur yang telah dijamin dengan hak tanggungan sesuai dengan sertifikat hak tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang kelas I yang berkedudukan di KPKNL. Prosedur eksekusi hak tanggungan dimulai dengan pemberitahuan resmi kepada debitur, seperti yang telah dijelaskan bahwa kreditur akan memberikan kesempatan bagi debitur untuk melakukan pembayaran guna menghindari pelelangan asetnya. Bank memiliki hak legal atas aset yang menjadi jaminan pada pelaksanaan eksekusi lelang, harus didasarkan pada PMK No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang guna menghindari kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Berikut tahapan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL:

### **1. Tahap Pra Lelang/Persiapan Lelang**

Tahap pra lelang (sebelum terjadinya transaksi pelelangan) merupakan penanganan pesanan yang meliputi pengumpulan dan pencatatan barang, penilaian barang dan pemasaran. Dalam persiapan pra lelang terdapat beberapa hal yang harus dilaksanakan guna kelancaran pelaksanaan lelangnya. Hal ini untuk menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum di kemudian hari. Beberapa kegiatan antara lain adalah persiapan-persiapan yang meliputi kelengkapan dokumen dan surat permohonan yang berisi persyaratan lelang sesuai jenis lelangnya yang selanjutnya diserahkan kepada kepala KPKNL untuk mendapat jadwal diselenggarakannya lelang tersebut, dalam jadwalnya KPKNL memberi kebebasan dalam menentukan waktu dan tempat terkait pelaksanaannya selama tempat tersebut masih dalam wilayah kerja KPKNL dan juga dilakukan pada hari kerja KPKNL, kemudian dalam mengajukan permohonan berdasarkan PMK No.27/ PMK.06/2016 dan No. 213/PMK.06/2020 pelaksanaan lelang harus didahului pengumuman sebagai salah satu persyaratan-persyaratan hukum sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang itu sendiri, penjual menyerahkan bukti pengumuman yang sudah diumumkan melalui media massa resmi nasional dan/atau diterbitkan dalam surat kabar harian provinsi maupun kabupaten/kota yang memuat identitas penjual, jenis dan jumlah lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, spesifikasi barang yang khusus untuk barang bergerak, lokasi ditujukan untuk jenis barang tidak bergerak, nilai limit barang, waktu serta tempat untuk melihat barang yang akan dilelang, jangka waktu untuk kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli serta cara penawaran dari masing-masing jenis lelang.

### **2. Tahap Pelaksanaan Lelang dan Pasca Lelang**

Balai lelang dalam kedudukannya sebagai pemohon dan kuasa pemilik barang dapat mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas I maupun Kelas II mengenai pelaksanaan lelang dan imbalan jasa Pejabat lelang, berdasarkan PMK No.27/ PMK.06/2016 tentang ketentuan umum pelaksanaan lelang pejabat lelang mempunyai tugas yaitu membacakan risalah lelang, memimpin penyelenggaraan lelang agar berjalan tertib, adil, aman dan lancar, membatalkan lelang apabila ada yang tidak sesuai prosedur dan aturan, menetapkan pemenang lelang dan membuat risalah lelang. Pada saat lelang sudah diselenggarakan ada tahapan penawaran di dalamnya, sebelum lelang dimulai para peserta lelang atau kuasanya yang ditunjuk secara tertulis diperbolehkan untuk mengajukan



penawaran, Cara penawaran lelang bisa diusulkan dengan secara tertulis oleh penjual kepada Kepala KPKNL sebelum pengumuman lelang. Dalam hal ini penjual tidak mengusulkan cara penawaran lelang melainkan Kepala KPKNL yang menentukan cara penawaran lelang kemudian pejabat lelang mengumpulkan surat-surat penawaran tersebut, dari surat penawaran yang diajukan yang paling tinggi tawarannya akan ditunjuk sebagai seorang pemenang apabila telah mencapai harga limit. Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pasca lelang yang meliputi PMK No.27/ PMK.06/2016 dan No. 213/PMK.06/2020 tentang Balai lelang, pada Pasal 14 pengaturan pengiriman barang, pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli dan/atau jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kemudian terdapat tahap pembayaran, dimana terdapat beberapa aturan penting yang harus dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan dalam lelang selama tahap pembayaran, yaitu:

- a. Pembeli yang terlibat dalam lelang harus melunasi jumlah lelang dan bea lelang dalam kurun waktu maksimal 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Jika pembeli tersebut belum membayar hasil lelang sampai batas waktu yang telah ditentukan, Pejabat lelang akan membuat Surat Peringatan pada hari kerja berikutnya untuk melunasi pembayaran dalam waktu 1 X 24 jam hari kerja sejak pemberitahuan Surat Peringatan.
- b. Jika pembeli lelang masih belum melunasi pembayaran setelah diingatkan oleh Surat Peringatan, Pejabat lelang akan membuat Surat Peringatan Terakhir pada hari kerja berikutnya. Jika pembeli tidak memenuhi kewajibannya dalam waktu 1 X 24 jam sejak diberitahukannya Surat Peringatan Terakhir, statusnya sebagai pembeli akan dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan membuat Pernyataan Pembatalan.
- c. Kepala KPKNL/Pimpinan Balai lelang akan memberitahukan Pernyataan Pembatalan yang dibuat oleh Pejabat lelang kepada pembeli yang telah wanprestasi melalui surat dengan tembusan untuk penjual, Kantor Wilayah setempat dan Kantor Pusat DJKN. Setelah itu, Kepala KPKNL / Pimpinan Balai lelang melaporkan data pembeli lelang yang telah wanprestasi kepada DJKN. Kemudian DJKN akan menyebarluaskan data pembeli lelang yang wanprestasi tersebut ke Kantor Wilayah untuk diteruskan ke KPKNL di wilayah kerjanya. Pembeli lelang yang telah wanprestasi dilarang mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia selama 6 (enam) bulan.
- d. Pembayaran hasil lelang harus dilakukan dalam bentuk tunai atau cek/giro dan harus disertai kuitansi atau berkas bukti pembayaran harga lelang oleh KPKNL/ Balai lelang atau Pejabat lelang.
- e. Penyerahan hasil bersih kepada penjual harus dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendaharawan Penerima KPKNL.
- f. Bendahara Penerima harus menyetorkan Harga lelang, Bea lelang, dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara dalam waktu maksimal 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.

Seluruh proses dalam tahap ini diatur sesuai dengan Pasal 71 hingga 75 PMK No.106/PMK.06/2013. Menurut penjelasannya, pembeli atau pemenang lelang harus membayar ke Bendahara Penerima KPKNL paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah lelang dilaksanakan, dan penyerahan hasil bersih kepada penjual harus dilakukan dalam waktu maksimal 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerima KPKNL dari pemenang lelang. Selanjutnya, Bendahara Penerima harus menyetorkan harga lelang, bea



lelang, dan pajak penghasilan (PPH) kepada kas negara paling lambat satu hari kerja setelah pembayaran diterima.

Pada kedudukan eksekusi lelang jaminan hak tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan (yang selanjutnya disebut PMK) dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk mengatur prosedur dan tata cara pelaksanaan lelang. Meskipun dalam Undang Undang Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut UUHT) tidak secara spesifik menjelaskan peraturan pelaksanaannya seperti apa, PMK seringkali dijadikan sebagai regulasi yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang. Dalam PMK memuat rincian serta ketentuan mengenai prosedur pelaksanaan lelang seperti persyaratan dan prosedur pendaftaran lelang, persyaratan yang harus dipenuhi oleh penawar, jangka waktu penyelenggaraan lelang, serta mekanisme pembagian hasil penjualan aset sita jaminan yang dilelang. Kedudukan PMK dalam eksekusi lelang tergantung pada sistem hukum dan peraturan ataupun kebijakan yang berlaku (hukum positif). Dalam beberapa yurisdiksi, PMK dapat mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat jika didasarkan pada wewenang yang diberikan kepada Kementerian Keuangan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi secara hirarkinya.

## **B. Analisis Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank dan Balai Lelang.**

### **1. Kedudukan Akta Notarial dalam Perjanjian Kredit.**

#### **A. Akta Otentik**

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta Otentik diartikan sebagai akta yang dibuat sesuai standar bentuk yang sesuai dengan peraturan hukum terkait, dan dibuat oleh atau di depan pegawai umum yang diberi wewenang. Ada dua syarat bagi akta untuk disebut otentik, yaitu harus dibuat dalam format yang sudah ditetapkan hukum dan disaksikan serta disahkan di depan pejabat umum yang berwenang.

Apabila akta otentik diciptakan oleh pejabat umum yang tidak berwenang atau tidak ada kelayakan untuk menjadi pejabat umum, atau bentuk dan isi dari akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum, maka akta tersebut tidak akan dianggap sah. Dalam konteks hukum perdata, sebuah dokumen termasuk bukti yang diterima dalam sidang. Oleh karena itu, akta autentik memiliki kekuatan bukti yang tangguh di mata hukum dan eksistensinya tidak dapat dibantah di pengadilan asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu.<sup>18</sup>

Dalam kekuatan pembuktiannya Akta otentik yang termasuk akta notaris, memiliki tiga level kekuatan pembuktian:

#### **1). Kekuatan Pembuktian Lahiriah/Luar**

Sebagai penjelasan dari A.Pittlo, seorang ahli hukum, kekuatan pembuktian ini berarti dokumen yang keliatannya seperti akta akan diperlakukan seolah-olah benar-benar akta, hingga bukti sebaliknya muncul. Pendapat ini sinkron dengan pandangan Sudikno Mertokusumo,

---

<sup>18</sup> Gloria Beatrix, Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman Universitas Parahyangan, "Perbedaan Akta Otentik dan Akta dibawah Tangan" [www.lbhpengayoman.unpar.ac.id/](http://www.lbhpengayoman.unpar.ac.id/), 05 Juli 2023.



yang berpandangan, kekuatan pembuktian lahiriah ini berdasarkan tampilan fisiknya atau bentuk apapun yang tampak seperti akta, akan dipandang memiliki kekuatan hukum seperti akta hingga ada bukti lain yang bisa membuat dokumen ini bukan akta otentik. Akta otentik dalam konteks pembuktian lahiriah mengikuti prinsip *acta publica probant sese ipsa*, yang mengimplikasikan bahwa suatu dokumen yang secara fisik tampak seperti akta otentik dan memenuhi syarat yang ditetapkan, dianggap sebagai akta otentik sehingga tanda tangan pejabat pada akta tersebut dianggap otentik hingga ada bukti sebaliknya.

## 2). Kekuatan Pembuktian Formal

Melalui kekuatan pembuktian ini, akta otentik membuktikan bahwa pejabat publik telah menjelaskan dalam tulisan dan klausula seperti apa yang tertera dalam akta tersebut dan juga keabsahan dari apa yang telah dijelaskan oleh pejabat dalam akta tersebut sebagai tindakan yang telah dia lakukan dan disaksikannya dalam menjalankan tugasnya. Secara formal, sejauh ini berkaitan dengan akta *partij*, akta tersebut memberikan bukti dan jaminan tentang kebenaran tanggal dan isi dari akta tersebut, kebenaran tanda tangan yang ada dalam akta tersebut, identitas para pihak yang hadir, dan tempat dimana akta tersebut dibuat serta kebenaran bahwa para pihak telah menyatakan sesuatu seperti yang dijelaskan dalam akta tersebut. Namun, kebenaran dan informasi tersebut hanya dijamin antara para pihak yang terlibat.

## 3). Kekuatan Pembuktian Material

Kekuatan pembuktian material dalam akta memberikan kepastian mengenai substansi akta, yaitu mengkonfirmasi kebenaran dari suatu kejadian yang dinyatakan dan dilakukan oleh pejabat atau para pihak seperti yang tertera dalam akta. Dalam konteks akta otentik, kekuatan pembuktian material ini seharusnya dianggap sebagai verifikasi bahwa para pihak benar-benar telah hadir dihadapan pejabat umum (Notaris), pada hari dan tanggal yang ditentukan dalam akta, dan mereka telah menerangkan sesuatu yang tertera di dalam akta, yang mana terhadap kejadian yang diuraikan dalam akta tersebut dianggap benar.<sup>19</sup>

## **B. Akta di Bawah Tangan**

Berdasarkan Pasal 1874 KUHPdata, akta di bawah tangan adalah jenis akta yang ditandatangani secara langsung oleh para pihak yang terlibat, termasuk surat-surat, daftar, atau dokumen lainnya yang dibuat tanpa intervensi dari pejabat publik. Akta di bawah tangan pada umumnya banyak digunakan dalam kontrak seperti penjualan, sewa, dan sebagainya yang sepakati dan ditandatangani oleh semua pihak terlibat tanpa melibatkan pejabat umum. Jadi, sifat akta dibawah tangan ini hanyalah dokumen yang melibatkan para pihak dalam akta tanpa perlu campur tangan pejabat umum. Ada dua jenis syarat yang harus dipenuhi oleh akta di bawah tangan, yaitu syarat formil dan syarat materil:

### a. Syarat formil meliputi:

- 1) Harus dalam bentuk tulisan
- 2) Dibuat oleh dua pihak atau lebih tanpa bantuan atau kehadiran pejabat umum

---

<sup>19</sup> Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, Jurnal Analogi Hukum "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata." (Bali: FH Universitas Warmadewa, 2020).



- 3) Ditandatangani oleh semua pihak
- 4) Menyertakan tanggal dan tempat penandatanganan.

b. Syarat materiil meliputi:

- 1) Informasi dalam akta tersebut harus berisi kesepakatan hukum atau tindakan
- 2) Dibuat dengan maksud untuk digunakan sebagai bukti.

Keabsahan akta autentik atau akta di bawah tangan tidak ditentukan oleh bentuknya, tetapi ditentukan oleh pemenuhan syarat-syarat sahnya perjanjian jika akta tersebut adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih. Syarat-syarat sahnya perjanjian yang dijelaskan pada teori yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yang mencakup kesepakatan antar pihak, kelayakan para pihak, objek perjanjian, dan alasan yang sah. Oleh karena itu, selama akta atau perjanjian di bawah tangan memenuhi syarat-syarat ini, maka akan tetap dianggap sah dan mengikat para pihak, dan karenanya mereka harus memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.<sup>20</sup>

Berdasarkan teori, dalam perikatan perjanjian dibutuhkan asas-asas sebagai fondasi pembuatan sebuah kontrak yang akan menjadi acuan para pihak, terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut Ilmu hukum perdata yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak (Freedom of Contract)

Asas kebebasan berkontrak mengacu pada pasal 1338 KUHPer yang berisi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Artinya sebuah perikatan perjanjian yang dibuat dengan dasar pelaksanaan itikad baik antara kedua belah pihak yang dibuat sebagai pedoman atau dianggap sebagai undang-undang bagi yang terikat didalamnya. Kebebasan yang dimaksud dalam asas ini meliputi :

1. Kebebasan dalam membuat perjanjian
2. Kebebasan membuat perjanjian dengan siapapun
3. Kebebasan menentukan klausula perjanjian seperti isi perjanjian, pelaksanaan serta persyaratannya.
4. Kebebasan menentukan bentuk perjanjian secara lisan maupun tulisan dengan menerima ketentuan yang ada pada undang-undang terkait.

2. Asas Konsensualisme (Consensualism)

Asas ini mengacu juga pada pasal 1320 Ayat (1) KUHPer yang menjelaskan bahwa salah satu syarat keabsahannya sebuah perjanjian itu untuk dibuat adalah dengan adanya kesepakatan artinya sebuah perjanjian bisa dibuat maupun perjanjian itu tidak diadakan secara formal, yang harus diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian adalah dengan adanya kesepakatan dari setiap klausula dari isi pokok perjanjian. Berdasarkan pasal 1320 juga syarat yang harus dipenuhi selain adanya kesepakatan juga harus ada kecakapan, suatu persoalan yang harus diperjanjikan dan suatu sebab yang tidak terlarang dan melanggar aturan perundang-undangan.

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

---

<sup>20</sup> Willa Wahyuni, S.H., M.Kn., “Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan .” [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), 07 Juli 2023



Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang ada dalam sistem civil law yang perkembangannya diadopsi dalam hukum internasional yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang menjelaskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi dan klausula yang ada dalam kontrak perjanjian yang dibuat oleh para pihak seperti layaknya sebuah undang-undang. Dalam asas ini kedua belah pihak tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat dilihat dan disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang salah satu isinya menuturkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban dalam sebuah perjanjian merupakan tindakan cidera janji atau wanprestasi

#### 4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang menjelaskan bahwa perjanjian harus dibuat dengan itikad baik, maksud dari asas ini adalah bahwa kedua belah pihak yang akan membuat perjanjian harus melaksanakan isi butir-butir perjanjian dan substansi perjanjian dengan kepercayaan dan itikad baik dengan memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dan juga memperhatikan penilaian yang adil dan objektif. Pada tahap pembuatannya apabila perjanjian dibuat dihadapan pejabat maka para pihak dianggap beritikad baik.

#### 5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Berdasarkan pasal 1315 KUHPer dan pasal 1340 KUHPer yang menjelaskan bahwa seseorang tidak bisa membuat sebuah perikatan perjanjian melainkan untuk dirinya sendiri dan juga menerangkan bahwa persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya bukan untuk pihak ketiga baik itu menguntungkan ataupun merugikan tetapi dalam pasal 1317 KUHPer di buat pengecualian mengenai perjanjian untuk pihak ketiga dalam bentuk pemberian kepada orang lain sedangkan dalam pasal 1318 KUHPer juga dijelaskan bentuk perjanjian untuk kepentingan ahli waris. Kedua pasal yang menjelaskan bahwa perikatan perjanjian juga dapat melibatkan atau menguntungkan pihak ketiga secara tidak langsung juga atas dasar kemauan diri sendiri dari para pihak yang membuat kontrak.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris memiliki kapasitas untuk menciptakan berbagai bentuk akta perjanjian umum. Notaris, dalam esensinya, tidak berperan atau memiliki kepentingan dalam perjanjian. Menurut etika profesi, notaris tidak diizinkan untuk berpihak dengan para pihak, dan pemilihan notaris harus dilakukan berdasarkan persetujuan antara pihak-pihak yang ingin membuat perjanjian. Sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara, notaris memiliki tanggung jawab untuk membantu pihak-pihak yang ingin menciptakan perjanjian dan menjadikannya sebuah akta. Peran notaris sebagai pejabat publik yang bertugas dalam bidang hukum perdata sangatlah penting. Pada dasarnya semua bentuk perjanjian yang dibuat tanpa dihadapan notaris itu sah, tetapi hanya akta yang disahkan oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian hukum tertinggi sebagai akta otentik dan diakui oleh KUHPer.

Meskipun pembuatan akta tidak selalu memerlukan notaris, keputusan untuk menggunakan jasa notaris biasanya tergantung pada pihak-pihak yang membutuhkan dan merekomendasikan pembuatan akta notariil. Sebagai contoh, dalam transaksi perbankan, Akta Pertanggungjanaan dibuat untuk memberi keyakinan bank dapat melakukan pencairan kredit, dengan syarat adanya aset sebagai jaminan. Jaminan tersebut bisa berupa sertifikat fidusia untuk pembuatan akta jaminan fidusia, atau kapal hipotek untuk penerbitan akta jaminan



hipotek. Dalam konteks tanah, kewenangan ini biasanya dijalankan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ada juga dalam hal corporate guarantee, perusahaan menjadikan aset perusahaan sebagai jaminan secara umum. Jika dengan personal guarantee, seseorang sebagai pihak ketiga menjamin dirinya sebagai penjamin jika orang yang berhutang tidak dapat memenuhi kewajibannya. Biasanya, corporate guarantee dibuat dalam akta notariil.

Alasan mengapa bank mewajibkan membuat Akta di hadapan notaris adalah karena bank menginginkan agar aktanya memiliki kekuatan eksekutorial, yang cukup untuk melakukan eksekusi pada aset jaminan tersebut. Pembuatan akta oleh notaris adalah prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang merupakan pembaruan dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004. Sebagai peran utama dalam hukum, akta dibacakan, disaksikan, dan ditandatangani oleh serta dihadapan para pihak yang terlibat. Frasa dengan irah-irah yang digdalam akta notaris seperti "Setelah dibacakan dihadapan para pihak, maka saya, sebagai notaris, menandatangani akta ini", mengindikasikan bahwa notaris juga melakukan koordinasi dengan badan lain atau pihak lain selain saksi, tergantung bentuk jaminannya. Misalnya, jika jaminannya berupa fidusia, ia perlu didaftarkan dengan Kementerian Hukum dan HAM Direktorat Bagian Fidusia, dan jika jaminannya Hak Tanggungan, maka dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.<sup>21</sup>

Manfaat utama pembuatan akta dengan notaris adalah sifatnya yang aksesoris dalam akta pemberian kredit, yang secara khusus ditujukan untuk eksekusi jaminan tersebut. Dalam keterangan akta, ada pernyataan bahwa debitur memberikan asetnya sebagai jaminan kepada kreditur untuk suatu percepatan kredit yang dapat berdiri sendiri, juga berfungsi sebagai bukti pengakuan utang. Akta Perjanjian Jaminan, khususnya akta PPAT, memiliki wewenang hanya untuk 8 jenis akta termasuk Hak Tanggungan. Keterangan dalam akta tersebut mencakup nominal jaminan, objek jaminan, dan adanya perjanjian yang mengikat sehingga jaminan tersebut diberikan. Mengenai pembuatan akta ini, diatur dalam Peraturan Menteri Agraria.

## **B. Analisis Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank dan Balai Lelang.**

### **3. Peraturan Terkait Perpanjangan Kredit, Restrukturisasi dan upaya eksekusi melalui debitur.**

Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 pasal 52 , menyebutkan bahwa bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

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

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor.11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Upaya penyelamatan kredit macet bisa dilakukan dengan banyak cara, penyelamatannya dapat dilakukan dengan cara administrasi perkreditan maupun dengan melibatkan

---

<sup>21</sup> Peneliti, Wawancara, dengan Fandi M Notaris PPAT Provinsi DKI Jakarta (Jakarta : Kantor Notaris PPAT Fandi M, 22 Juni 2023).



penyelesaian dengan kelembagaan hukum, agar tidak menimbulkan kerugian dari pihak debitur maupun pihak kreditur sebagai pemberi kredit, upaya-upaya tersebut meliputi :

1. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), yang merupakan perubahan syarat penjadwalan pembayaran kredit seperti jangka waktu pelunasan pembayaran seperti apabila dalam perjanjian kredit jangka waktu pembayaran 1 tahun maka bisa ditambahkan 1 tahun lagi agar debitur mempunyai waktu yang lebih lama dalam upaya pelunasannya , tahapan pembayaran angsuran serta besar kecilnya nilai angsuran yang dibayarkan juga bisa di negosiasikan dalam upaya penyelamatan ini.
2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)  
Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yaitu dengan perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit seperti kedudukan bunga dalam utang piutang, penundaan pembayaran pelunasan denda maupun bunga dan sampai waktu yang ditentukan berdasarkan persyaratan baru yang akan dibuat tetapi utang pokok tetap harus dibayarkan sesuai kesepakatan persyarat pada awal pembuatan perjanjian kredit, penurunan suku bunga dan pembebasan bunga juga dengan pertimbangan tertentu dari pihak kreditur sehingga harapannya dapat meringankan kewajiban debitur dalam pelunasan pokok pinjaman.
3. Penataan Kembali (*Restructuring*)  
Meliputi tindakan bank yang menganalisis apa kebutuhan debitur untuk mampu melakukan pelunasan seperti contohnya, penambahan modal pinjaman usaha agar menjadi stimulus baru, pengubahan syarat kredit dalam konversi tunggakan bunga seluruh atau sebagian menjadi pokok kredit baru.
4. Penyelamatan Melalui Jalur Hukum  
Melalui mediasi dengan lembaga arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa lainnya, melalui panitia urusan piutang negara dan yang terakhir melalui badan peradilan, biasanya upaya dalam peradilan adalah upaya terakhir jika semua upaya yang ada dan disebutkan tidak membuahkan hasil atau itikad yang baik dari kedua belah pihak, pada umumnya hasil dari penyelamatan melalui badan peradilan penyelesaiannya dengan penyitaan jaminan untuk dilakukannya eksekusi

Mengenai penjualan objek jaminan hak tanggungan dengan dasar untuk beritikad baik tidak diatur secara spesifik didalam undang-undang maupun peraturan lainnya, UUHT secara spesifik mengatur mengenai penjualan objek jaminan hak tanggungan tersebut tanpa sepengetahuan kreditur sebagai pemegang kuasa tertinggi karena telah dibebankan oleh hak tanggungan maka dapat dinilai bahwa hal tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum dengan itikad yang tidak baik, berdasarkan klausul pada pasal 11 ayat (2) UUHT apabila kreditur menerapkan pasal tersebut maka debitur telah dengan sengaja menciderai perjanjian utang piutang dari perikatan yang sudah dibuat oleh kreditur dan debitur dalam hubungan hukum hak tanggungan. Tetapi dalam halnya penjualan objek jaminan oleh debitur secara hukum diperbolehkan 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, dalam UUHT pasal 20 ayat (2) yang menjelaskan bahwa eksekusi dibawah tangan adalah penjual objek hak tanggungan yang dilakukan pemberi hak tanggungan diperbolehkan asalkan dengan kesepakatan dan bentuk perjanjian perikatan yang ditambahkan.

Seperti yang dijelaskan juga oleh Bu Cosinta bahwa pada pasca lelang tetapi dengan status Tidak Ada Pembeli (TAP) atau sebelum adanya eksekusi jaminan dengan lelang , secara fakta yang ada debitur diperbolehkan oleh pihak bank apabila ingin beritikad baik



dalam menjual aset jaminannya tersebut dengan persetujuan bank sebagai kreditur serta sesuai prosedur dan dengan perjanjian hitam diatas putih dengan keterangan dan klausul yang diperbaharui pada umumnya proses negosiasi ini dilakukan pada tahap upaya penyelamatan restrukturisasi, menurut sudut pandang mba tya bank lebih memprioritaskan likuidasi berbentuk uang daripada memegang aset meski aset yang dikuasai tersebut bernilai.<sup>22</sup>

Idealnya penjualan jaminan melalui eksekusi "dibawah tangan" lebih menguntungkan daripada melalui lelang KPKNL atau Pengadilan I apabila memang kedua belah pihak memang berniat untuk beritikad baik, keuntungan yang dimaksud merupakan :

1. Biaya lebih murah karena tidak ada biaya lelang, hanya perlu membayar biaya administrasi.
2. Proses penyelesaian lebih cepat karena pihak-pihak terlibat dapat langsung tawar-menawar.
3. Potensi mendapatkan harga jual yang tinggi karena debitor dapat menawarkan langsung kepada calon pembeli.
4. Dampak sosial yang lebih baik dan dapat diterima oleh debitor, kreditur, dan pembeli.
5. Potensi gugatan lebih kecil karena proses penjualan objek jaminan melibatkan kesepakatan dari semua pihak terkait.
6. Proses peralihan hak dapat dilakukan dengan cepat melalui prosedur yang biasanya dilakukan oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **B. Analisis Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank dan Balai Lelang.**

### **3. Penyelesaian Kredit Macet berupa Eksekusi Jaminan Yang Dilakukan oleh Bank HSBC dan Balai Lelang Mandiri.**

Dari penjelasan peraturan-peraturan mengenai upaya penyelamatan serta prosedur dan tata cara eksekusi di atas dapat dilihat bahwa walaupun undang-undang telah menyediakan lembaga parate eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT juga pada Pasal 14 UUHT yang menyebutkan tentang pelaksanaan eksekusi dengan kekuatan titel eksekutorial sebagai jalan keluar bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitor cidera janji/wanprestasi, namun dalam praktek dilapangan pelaksanaannya masih banyak hambatan-hambatan yang dialami oleh PT. Bank HSBC untuk memperoleh pelunasan atas perjanjian utang piutangnya.

Analisis hukum penyelesaian pada Putusan Pengadilan Negeri No.380/Pdt.G/2018/PN MDN jo Putusan Pengadilan Tinggi No.550/Pdt/2019/PT MDN dapat dipahami bahwa dalam perkara ini lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah dilaksanakan ternyata tidak pihak yang menawar sehingga pelelangan dapat dinilai gagal, maka untuk itu sebenarnya materi perlawanan yang diajukan oleh pelawan adalah sudah tidak urgensinya lagi untuk dipertimbangkan oleh karena objek jaminan kembali ke posisi semula yakni tetap menjadi jaminan utang Pelawan, dalam hal ini sebenarnya menjadi kesempatan bagus untuk debitor berusaha melakukan pelunasan kepada kreditur secara dibawah tangan sehingga nilainya lebih besar dan jika sampai dilakukan dengan lelang, sehingga jika sudah ada pembelinya, maka

---

<sup>22</sup> Peneliti, Wawancara, dengan Cynthia Cosinta Kepala Cabang Wonosobo Bank CIMB (Jakarta : Rumah Ibu Cosinta ,18 Juni 2023).



Pelawan dapat menghadapkannya dengan Terlawan I untuk dilakukan teknis proses akad jual belinya dan penyerahan objek jaminan berikut dengan Roya Hak Tanggungannya kelak.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No.380/Pdt.G/2018/PN MDN pada tanggal 8 Mei 2019, Pengadilan Negeri Medan menimbang dalam provisi, eksepsi dan pokok perkara menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dengan pertimbangan bahwa yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah pelaksanaan lelang dan peraturan prosedural pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 29 Juni 2018 yang pada saat itu pelawan merasa keberatan karena ada upaya itikad baik dalam penjualan objek jaminan itu sendiri, dimana eksekusi pelaksanaan lelang sudah berjalan dan berakhir dengan hasil Tidak Ada Pembeli (TAP), dengan demikian gugatan penggugat tidak berdasar lagi atau tidak mempunyai kepentingan hukum. Bahwa dengan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan PT. Bank HSBC dengan KPKNL dan Balai Lelang juga sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang ada.

Berdasarkan yang ada pada PMK No.27/ PMK.06/2016 dan No. 213/PMK.06/2020 pelaksanaan lelang harus didahului pengumuman sebagai salah satu persyaratan-persyaratan hukum sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang itu sendiri, penjual menyerahkan bukti pengumuman yang sudah diumumkan melalui media massa resmi nasional dan/atau diterbitkan dalam surat kabar harian provinsi maupun kabupaten/kota yang memuat identitas penjual, jenis dan jumlah lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, spesifikasi barang yang khusus untuk barang bergerak, lokasi ditujukan untuk jenis barang tidak bergerak, nilai limit barang, waktu serta tempat untuk melihat barang yang akan dilelang, jangka waktu untuk kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli serta cara penawaran dari masing-masing jenis lelang. Artinya karena lelang sudah selesai dijalankan maka pada salah satu syarat tahapan pra lelang yaitu mengumumkan eksekusi lelang juga sudah dijalankan, berikut yang merupakan bukti pengumuman lelang :

- i. Pengumuman Pertama dilakukan pada tanggal 24 Mei 2018 melalui selebaran dan/atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum (Bukti T I – 37)
- ii. Pengumuman Kedua dilakukan pada tanggal 8 Juni 2018 melalui Surat Kabar Harian Daerah Tribun Medan (Vide Bukti T I – 15).

Melanjutkan tentang apa yang dijadikan perkara oleh pelawan/penggugat adalah bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan pelawan/penggugat bahwa PT. Bank HSBC mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL tanpa adanya *fiat* eksekusi dari pengadilan, dari petitum penggugat yaitu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RB\bg, dimana penjualan lelang barang jaminan harus melalui fiat eksekusi ketua pengadilan negeri, maka tindakan PT. Bank HSBC adalah perbuatan yang tidak sah karena tidak sesuai ketentuan hukum. Padahal pada Pasal 6 UUHT yang sudah jelas mengatur :

- “*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.*”

Artinya dalam Pasal 6 UUHT kekuatan eksekutorial parate eksekusi sudah setara dengan *fiat* eksekusi, Namun memang ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan (2) UUHT membuat ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut seperti terlihat tidak tegas, karena sertifikat Hak Tanggungan dibubuhi irah-irah atau titel eksekutorial. Pada hakikatnya, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan dapat dijalankan secara sukarela. Dengan kata lain, pemegang jaminan hak tanggungan dapat mengeksekusi sendiri jaminan hak tanggungan yang



dikuasainya dengan keadaan seperti seolah-olah telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Tetapi penggugat menganggap ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut seolah-olah pelaksanaan eksekusinya harus tunduk pada Pasal 224 HIR, yakni harus melalui bantuan pengadilan. Kekuatan eksekutorial parate eksekusi terlawan I/tergugat I dibuktikan dengan adanya :

A. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 1250/2012 tanggal 19 Oktober 2012 dibuat dihadapan Roosmidar, S.H., Notaris di Medan (“APHT No. 1250/2012”) yang telah didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 14289/2012 tanggal 20 Nopember 2012 terhadap SHM No. 774 dan SHM No. 1068 atas nama Budi Lawin/Pelawan (“SHT No. 14289/2012”).

B. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II No. 80/2014 tanggal 14 Oktober 2014 dibuat dihadapan San Smith, S.H., Notaris di Medan (“APHT No. 80/2014”) yang telah didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 11674/2014 tanggal 17 Nopember 2014 terhadap SHM No. 774 dan SHM No. 1068 atas nama Budi Lawin/Pelawan (“SHT No. 11674/2014”).

a. Surat Peringatan I (Pertama) No. Ref. 078/WEN/SAM/03-17 tanggal 13 Maret 2017.

b. Surat Peringatan II (Kedua) No. Ref. 211/WEN/LMU/05-17 tanggal 18 Mei 2017.

c. Surat Peringatan III (Ketiga) No. Ref. 350/WEN/LMU/05-17 tanggal 22 Agustus 2017.

Sehingga berdasarkan bukti adanya APHT dan serta upaya-upaya penyelamatan dari PT. Bank HSBC dengan memperpanjang surat permohonan pengembalian utang sebanyak 4 kali, penambahan pinjaman kredit sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) untuk menjadi stimulus pengembalian utang piutang, pemberian surat peringatan sebanyak 3 kali, restrukturisasi kredit dan serta menerima surat permohonan untuk menjual aset jaminan debitur secara bawah tangan tetapi dari upaya semua itu debitur tetap tidak membayar berupa pelunasan langsung atau berupa angsuran, maka PT. Bank HSBC tentu berhak melakukan eksekusi aset jaminan hak tanggungan tersebut dengan menggunakan cara parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT tersebut. Sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 380/Pdt.G/2018/PN MDN yang dimohonkan banding tersebut, juga dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 550/Pdt/2019/PT-MDN karena menurut pertimbangan hakim tidak ada fakta yuridis untuk dapat merubah putusan dari Pengadilan Negeri tersebut.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Berdasarkan Studi Kasus Putusan No. 550/Pdt/2019/PT, hubungan hukum timbul antara debitur dengan Bank selaku debitur melalui akta perjanjian penyediaan fasilitas perbankan berupa pinjaman sebesar 3 (tiga) Milyar Rupiah. Bahwa dalam perjanjian kredit yang dibebankan hak tanggungan seringkali pihak debitur tidak tepat waktu dalam memenuhi kewajiban membayar pinjaman serta bunga yang sudah ditetapkan. Seperti halnya pada kasus putusan No. 550/Pdt/2019/PT, pihak debitur telah diberikan tambahan waktu pelunasan dan telah melalui proses restrukturisasi dengan kreditur, akan tetapi debitur tetap tidak mampu melunasi pembayarannya dan tidak ada itikad baik untuk membayar sepeserpun pada tanggal yang sudah ditentukan. Kreditur kemudian memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali dan surat pemberitahuan akan diselenggarakannya penjualan aset yang dijamin. Menurut pasal 6 UUHT, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh KPKNL dan dilakukan dengan dasar konsep Parate Executie dimana kreditur memiliki kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri dalam keadaan jika debitur wanprestasi.



## **Saran**

Berdasarkan Studi Kasus Putusan No.550/Pdt/2019/PT, hubungan hukum timbul antara debitur dengan Bank selaku debitur melalui akta perjanjian penyediaan fasilitas perbankan berupa pinjaman sebesar 3 (tiga) Milyar Rupiah. Bahwa dalam perjanjian kredit yang dibebankan hak tanggungan seringkali pihak debitur tidak tepat waktu dalam memenuhi kewajiban membayar pinjaman serta bunga yang sudah ditetapkan. Seperti halnya pada kasus putusan No.550/Pdt/2019/PT, pihak debitur telah diberikan tambahan waktu pelunasan dan telah melalui proses restrukturisasi dengan kreditur, akan tetapi debitur tetap tidak mampu melunasi pembayarannya dan tidak ada itikad baik untuk membayar sepeserpun pada tanggal yang sudah ditentukan. Kreditur kemudian memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali dan surat pemberitahuan akan diselenggarakannya penjualan aset yang dijamin. Menurut pasal 6 UUHT, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh KPKNL dan dilakukan dengan dasar konsep Parate Executie dimana kreditur memiliki kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri dalam keadaan jika debitur wanprestasi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Prof. Abdulkadir Muhammad, SH. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 9.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Edisi Pembaharuan*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 70.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), hal 10.
- Djunaedah Hasan. *Aspek-Aspek Hukum Jaminan dalam Perjanjian Kredit*. Edisi IV. Makalah BPHN: (Jakarta, 2005), hal. 9.
- Hartanto Hadisaputro. *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*. (Surabaya: Arloka, 2011), hal. 20.
- Prof. Abdulkadir Muhammad, SH. *Pengantar Hukum Pertanggungan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 61-64.
- Tan Kamelo. *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan, Cetakan Pertama* (Bandung: P.T. Alumni, 2004), hal. 2.
- Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Cetakan Ke-2, (Jakarta : Kencana – Prenada Media Grup, 2010), hal. 176.
- H.Salim HS, S.H.M.S., *Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan ke1-3, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 104-105.
- Ari Sukanti Hutagalung. *Transaksi Berjamin*. ( Jakarta : Fakultas Hukum UI, 2005), hal. 649.
- R.Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : PT. Intermasa 1979), hal. 77.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 13.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 196-197
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Keenam. (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2004), hal. 44.
- Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*. (Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2010), hal. 35.
- Rizki Ayu, “Pemenuhan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan” (Surakarta: FH Muhammadiyah, 2021).
- Veithzal Rivai & Arviyan Arifin, “Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi”, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), hal 275.



- Kasmir, "Bank & Lembaga Keuangan Lainnya." (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2007), hal. 109.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011), hal. 63.
- Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar, Ismaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet"(Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Februari 2020), Hal 706.
- Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar, Ismaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet" (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Februari 2020), Hal 701-708.

#### **INTERNET**

- Anonim. "Definisi Kerangka Konseptual", diakses dari <http://repository.poltekkes-denpasar.ac.id/2416/4/SKRIPSI%20FIXED%20ACT%20PERPUS-53-56.pdf> , 27 Maret
- Ahmad Fauzi, S.H., M.H."Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan" [www.media.neliti.com](http://www.media.neliti.com), 10 Mei 2023
- Detamin Pradiksa. "Gugatan dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL". <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel>, 09 Mei 2023
- Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika dan Siti Hamidah."Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah". [www.medianeliti.com](http://www.medianeliti.com), 10 Mei 2023.
- Prilla Geonestri Ramlan. "Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan". <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel>, 05 Juni 2023.
- Dr. Hendry Hartono SE., MM."Analisis Permasalahan Kredit Macet dalam Bidang Perbankan di Indonesia." [bbs.binus.ac.id](http://bbs.binus.ac.id), 09 Mei 2023
- Letezia Tobing, S.H., M.Kn., "Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Macet." [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), 03 Juli 2023.
- Novita Indah Sari, Jenis-Jenis Kreditor Dalam Kepailitan dan PKPU, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-kreditor-dalam-kepailitan-dan-pkpu/>, 04 Juni 2023.
- Tim Hukum Online, "5 Asas-Asas Hukum Perdata terkait Perjanjian", [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com) , 03 juli 2023.
- Gloria Beatrix, Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman Universitas Parahyangan, "Perbedaan Akta Otentik dan Akta dibawah Tangan" [www.lbhpengayoman.unpar.ac.id/](http://www.lbhpengayoman.unpar.ac.id/), 05 Juli 2023.
- Willa Wahyuni, S.H., M.Kn., "Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan ." [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), 07 Juli 2023

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Indonesia, *Undang-Undang No.4 tahun 1996 Pasal 4 butir (1) Tentang Hak Tanggungan.*
- Indonesia, *Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggunga.*
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

#### **JURNAL ILMIAH**

- Taufiq El Rahman,"Kepastian Hukum Hak Tanggungan sebagai Jaminan", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional & Temu Kangen KANOGAMA Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan 3 Desember 2016, hal. 3
- Anonim,"Teori Hukum Perjanjian" (Medan: FH Universitas Medan Area, 2021)
- Azwar Agus, Jurnal Hukum Tripatang "Perbedaan Ilmu Hukum Empiris dan Ilmu Hukum Normatif". Jurnal Hukum Tripatan, ,2020.
- Rizki Ayu, "Pemenuhan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan" (Surakarta: FH Muhammadiyah ,2021)
- Repository Perpustakaan "Metode Penelitian Hukum".(Riau: FH Universitas Riau , Riau 2010).
- Cicilia Putri Andari, dan Djumadi Purwoatmodjo, "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.", [ejournal.undip.ac.id](http://ejournal.undip.ac.id), (Semarang : Magister Kenotariatan, 2019).
- Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi,



**Civilia :**

**Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan**

**ISSN : 2961-8754**

<http://jurnal.anfa.co.id>

*Bulan, 7 Tahun 2023*

*Vol 2 , No 1 .*

---

Jurnal Analogi Hukum "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata:". (Bali: FH Universitas Warmadewa, 2020).