

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-  
BENDA BERKAITAN DENGAN TANAH TANPA MEMERLUKAN FIAT  
EKSEKUSI PENGADILAN NEGERI SEBAGAI ALTERNATIF  
PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH BANK**



**Oleh:**

**Apriliana Mart Siregar  
2017821003**

**Persetujuan Untuk Seminar Rancangan Penelitian Tesis pada Hari/Tanggal :  
Senin, 25 Januari 2021**

**Pembimbing 1:**

**Dr. Sentosa Sembiring, S.H., M.Hum.**

**Pembimbing 2:**

**Dr. Catharina Ria Budiningsih, S.H., MCL., SP1.**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG  
JANUARI 2021**

## ABSTRAK

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi yang sejahtera dan adil, yaitu melalui kegiatan utamanya yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Oleh karena itu, bank memerlukan lembaga jaminan yang kuat, mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, apabila debitur cidera janji. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya pada Pasal 6 memberikan kemudahan eksekusi hak tanggungan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual jaminan hak tanggungan tanpa memerlukan *fiat* eksekusi dari Pengadilan Negeri (*parate eksekusi*). Namun dalam pelaksanaannya kemudahan dan kepastian yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan tidak berjalan mulus karena terdapat beberapa hambatan sehingga tidak memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan yang menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan terkait lainnya.

Hasil dari penelitian ini adalah kepastian hukum pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan yang memberikan kemudahan dapat dilakukan tanpa memerlukan *fiat* eksekusi dari Pengadilan Negeri dan pelaksanaannya sudah jelas diatur berdasarkan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 dan PMK No. 27/PMK.06/2016. Namun kemudahan tersebut terdapat hambatan yang menimbulkan permasalahan hukum. Antara lain, muatan materi pada Penjelasan Umum Angka 9 dan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memerlukan pengaturan yang jelas dan tegas, Putusan MARI No. 321 K/Pdt/1984, gugatan dari debitur dan perlawanan secara fisik terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Mengingat adanya hambatan dalam pelaksanaan *parate eksekusi*, diperlukan perubahan pada Undang-Undang Hak Tanggungan serta dibuat peraturan yang khusus mengatur *parate eksekusi* yang berfungsi sebagai *rule of procedure*.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Kredit Macet, Hak Tanggungan, Parate Eksekusi.

## **ABSTRACT**

*Bank as financial institution had an important role in substantial and fair economic growth, with collecting funds and distributing it back in the form of credits as their main activities. Because of that, bank needs a guarantee institution that strong, accessible and certain at its implementation execution, when the debtors breach the contract. The creation of Mortgage Rights Law, notably at Article 6 had simplify the execution of mortgage rights to creditors as mortgage rights proprietor to sell the mortgage rights guarantee without fiat execution from the District Court (parate execution). But in the implementation the accessibility and certainty in Mortgage Rights Law doesn't go smoothly because there are difficulties that resulting in legal uncertainty for the creditors in the settlement of bad credit.*

*The method used in this research is normative juridical with statute approach that analyze law regulations related with execution of mortgage rights, like mortgage rights law and other related regulations.*

*The result of this research is the legal certainty of parate execution in mortgage rights that is accessible and can be done without fiat execution from District Court and the implementations is as regulated in Article 6 juncto Article 20 section (1) a Mortgage Rights Law, Circular Letter No. SE-23/PN/2000 and PMK No. 27/PMK.06/2016. But there are difficulties that causing law problem. Among others is the argument content at General Statement No. 9 and Article 26 mortgage rights law that need more solid and clear regulation, Supreme Court's verdict No. 321 K/Pdt/1984, action from debtors and physical action in the implementation of mortgage rights execution.*

*Considering the difficulties at the implementation of parate execution, therefore the amandments in mortgage rights law and rules that specifically arrange the parate execution as rule of procedure is needed.*

*Keywords: Legal Certainty, Bad Credit, Mortgage Rights, Parate Execution.*

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	15
1.3 Tujuan Penelitian .....	15
1.4 Manfaat Penelitian .....	16
1.5 Kerangka Pemikiran .....	16
1.5.1 Teori Kepastian Hukum .....	16
1.5.2 Teori Perlindungan Hukum .....	18
1.6 Metode Penelitian .....	20
1.6.1 Metode dan Pendekatan .....	20
1.6.2 Spesifikasi Penelitian .....	21
1.6.3 Teknik Pengumpulan Data.....	21
1.7 Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM LEMBAGA PERBANKAN</b> .....	24
2.1 Pengaturan Hak Tanggungan di Indonesia .....	24
2.1.1 Sejarah Singkat Hak Tanggungan.....	24
2.1.2 Pengertian Hak Tanggungan .....	27

2.1.3 Asas-Asas Hak Tanggungan .....	29
2.1.4 Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	31
2.1.5 Subjek Hak Tanggungan .....	32
2.1.6 Objek Hak Tanggungan .....	35
2.1.7 Syarat Sah Pembebanan Hak Tanggungan .....	37
2.1.8 Janji-Janji Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	39
2.1.9 Sebab-Sebab Hapusnya Hak Tanggungan .....	41
2.2 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kredit Perbankan .....	44
2.3 Hak Kreditur Terhadap Jaminan Hak Tanggungan .....	57
2.4 Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan Merupakan Perjanjian <i>Accessoir</i> .....	58
<b>BAB III EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN KREDIT BERMASALAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>61</b>
3.1 Kredit Bermasalah Pada Lembaga Perbankan .....	61
3.2 Eksekusi Objek Jaminan Manifestasi Pemenuhan Hak Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan.....	68
3.3 Eksekusi Hak Tanggungan.....	71
<b>BAB IV ANALISIS KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TANPA MEMERLUKAN FIAT EKSEKUSI PENGADILAN NEGERI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH BANK .....</b>	<b>84</b>
4.1 Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Memerlukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Oleh Bank .....	84

4.1.1 Wanprestasi Sebagai Dasar Dilakukan Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan .....	84
4.1.2 Kepastian Hukum Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Memerlukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri .....	92
4.1.3 Mengenai Perdebatan Antara Parate Eksekusi dan Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial Pada Hak Tanggungan.....	101
4.1.4 Kepastian Hukum Bagi Kreditur, Debitur serta Pemenang Lelang Terkait Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.....	110
4.2 Faktor Penghambat Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan .....	117
a. Muatan Materi Undang-Undang Hak Tanggungan .....	118
b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 .....	121
c. Upaya Hukum Gugatan atau Perlawanan dari Debitur .....	122
d. Perlawanan Secara Fisik .....	127
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	128
5.1 Kesimpulan .....	128
5.2 Saran .....	130
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	131

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Bank sebagai lembaga keuangan melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup> *O.P Simorangkir* sebagaimana dikutip *Sentosa Sembiring* mengemukakan, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Ada pun pemberian kredit dilakukan baik dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.<sup>2</sup>

Apabila melihat pengertian bank sebagaimana disebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa bank sebagai lembaga keuangan sangat memiliki peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi yang sejahtera dan adil. Melalui jasa-jasa perbankan, bank mampu mendukung program pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian agar dapat menjalankan peranan tersebut, hendaknya bank mampu menjalankan fungsinya dengan baik dan

---

<sup>1</sup> Lihat Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan).

<sup>2</sup> **Sentosa Sembiring**, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung : Mandar Maju, 2012, hlm.1.

menjaga keseimbangan dana yang dihimpunnya dari masyarakat dengan penyaluran dana kembali kepada masyarakat.

Pada kenyataannya, baik bagi perseorangan maupun badan usaha yang membutuhkan dana akan memerlukan pendanaan melalui pemberian kredit dari bank sebagai kreditur yang tujuannya untuk memenuhi kebutuhan pribadi ataupun usaha sebagai salah satu sumber dana. Pemberian Kredit ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank sebagai pemberi kredit dan debitur sebagai penerima kredit yang dituangkan dalam suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.

Adapun pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>3</sup> Dalam perjanjian kredit akan dimuat jumlah pinjaman, jangka waktu kredit, jadwal pelunasan kredit, jaminan-jaminan, penyelesaian perselisihan dan ketentuan – ketentuan lainnya.

Dalam praktik perbankan, pemberian jaminan merupakan hal yang penting karena jaminan merupakan bentuk perlindungan bagi bank sebagai kreditur, selain itu pemberian jaminan juga berkaitan dengan itikad baik debitur untuk memenuhi kewajibannya melunasi kredit. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat berjalan dengan lancar karena sewaktu-waktu dapat terjadi keadaan di mana bank harus menerima risiko yang timbul sebagai akibat dari tindakan cidera janji atau wanprestasi debitur

---

<sup>3</sup> Lihat Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan.



untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Apabila kredit ini tidak diatasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit macet bank akan terus meningkat dan akan mempengaruhi persentase kredit bermasalah atau sering disebut *non performing loan* (NPL) terhadap total pinjaman, di mana hal ini akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank<sup>4</sup>.

Menurut *Kasmir*, NPL adalah kredit yang di dalamnya terdapat hambatan yang disebabkan oleh 2 unsur yakni dari pihak perbankan dalam menganalisis, maupun dari pihak nasabah yang dengan sengaja atau tidak sengaja dalam kewajibannya tidak melakukan pembayaran.<sup>5</sup> Dari uraian tersebut dapat dipahami tingginya jumlah kredit macet tentu berpengaruh pada tingginya rasio NPL, yang mana NPL merupakan salah satu indikator kesehatan suatu bank. Semakin tinggi angka rasio NPL pada sebuah bank, maka profitabilitas menurun<sup>6</sup>. Artinya bank dapat dinilai gagal dalam menjalankan fungsi dan kinerjanya, yang mana hal ini dapat berpengaruh pada tingkat kesehatan bank. Sebagaimana disebutkan oleh *Sentosa Sembiring*, kesehatan bank juga menjadi cukup penting untuk menjadi pertimbangan bagi para calon nasabah ketika hendak menyimpan dananya di bank.<sup>7</sup> Oleh karena itu bank dituntut untuk selalu menjaga agar risiko kredit tidak semakin bertambah karena mempengaruhi posisi NPL yang tinggi. Sebuah bank

---

<sup>4</sup> Pengertian Tingkat Kesehatan Bank dijabarkan dalam Pasal 1 angka 4 POJK No. 4/POJK.03/2016 : Tingkat Kesehatan Bank adalah hasil penilaian kondisi bank yang dilakukan terhadap risiko dan kinerja bank.

<sup>5</sup> **Ines Setya Dini Purwanto**, *Pengaruh Non Performing Loan, Loan To Deposit Ratio dan Capital Adequacy Ratio Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016*, Jurnal Perilaku dan Strategi Bisnis, Vol. 6 No. 2, hlm. 126.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> **Sentosa Sembiring**, *Op.Cit*, hlm. 42.

yang dirongrong oleh kredit macet dalam jumlah besar akan cenderung menurunkan profitabilitasnya.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>8</sup> Dengan demikian, keberadaan lembaga jaminan sangat diperlukan sebagai upaya mengatasi timbulnya resiko bagi kreditur di masa yang akan datang.

Untuk meminimalisasi resiko kredit yang dapat muncul di kemudian hari, bank akan melakukan penilaian yang ketat terhadap setiap permohonan kredit. Untuk menerapkan hal ini, dalam kegiatan perbankan dikenal istilah 5 (lima) Prinsip Pemberian Kredit atau Prinsip 5C's atau *The Five C's Principles* yang terdiri dari *character, capacity, collateral, capital* dan *condition*. Kelima prinsip ini merupakan aspek-aspek penting yang akan diseleksi oleh bank terhadap calon debitur sehingga dikemudian hari diharapkan terlaksana hubungan kredit yang lancar. Pada prinsipnya konsep 5 C's ini akan memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur dalam melunasi kembali pinjaman berikut dengan bunga dan beban lainnya.<sup>9</sup>

Dalam proses pengikatan perjanjian kredit bank akan meminta suatu jaminan kepada debitur dengan maksud sebagai jaminan pengembalian kredit atas fasilitas kredit yang diberikan bank dalam bentuk pemberian sejumlah dana

---

<sup>8</sup> Lihat angka 1 Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Hak Tanggungan.

<sup>9</sup> **Rachmadi Usman**, *Aspek - Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 246.

sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Dalam praktiknya pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya.

Pada umumnya, jaminan yang dipilih oleh bank adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Berdasarkan sifatnya, jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dinyatakan sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Sementara benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan.

Khusus mengenai lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka objeknya adalah benda tidak bergerak berupa tanah. Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> **Offi Jayanti dan Agung Darmawan**, *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20 No. 3, 2018, hlm. 460.

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok dalam perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir* yang artinya ada dan berakhirnya perjanjian pembebanan hak tanggungan bergantung pada perjanjian pokok serta diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok yang memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditur.

Pada umumnya, bank sebagai penerima atau pemegang hak tanggungan<sup>11</sup> sangat menyenangkan lembaga jaminan ini karena nilai objek jaminan berupa tanah mempunyai nilai yang relatif stabil dibandingkan lembaga jaminan lainnya. Nilai jaminan berupa tanah biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun. Bank juga beranggapan bahwa jaminan berupa tanah yang diikat dengan hak tanggungan akan lebih memberikan rasa aman, kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam penjelasan undang-undang ini juga

---

<sup>11</sup> Pengertian Pemegang Hak Tanggungan dijabarkan dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan : Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

disebutkan hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

Mengenai hak untuk menjual telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan pasal tersebut, undang-undang telah memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan tanpa memerlukan persetujuan dari pihak manapun.<sup>13</sup> Hak untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 tersebut telah dipertegas pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan yang disebut sebagai eksekusi dengan penjualan atas kekuasaan sendiri atau eksekusi langsung atau parate eksekusi.

Dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga parate eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitur bagi pelunasan utangnya, di

---

<sup>12</sup> Lihat Angka 4 Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Hak Tanggungan.

<sup>13</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, *Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Tittle Eksekutorial*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/lelang-pasal-6-uuht-dan-lelang-berdasarkan-tittle-eksekutorial.html>, diakses pada 06 Desember 2020.

muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa *fiat* eksekusi Pengadilan Negeri serta titel eksekutorial.<sup>14</sup> Parate eksekusi merupakan media lelang yang cukup diminati oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan. *J. Satrio* menyebutkan parate eksekusi adalah eksekusi yang menurut *P.A. Stein* disebut sebagai eksekusi yang disederhanakan.<sup>15</sup>

Berdasarkan pemahaman konsep parate eksekusi, pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>16</sup> Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi atas grosse akta hipotek hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif besar dibandingkan dengan parate eksekusi hak tanggungan.<sup>17</sup> Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi bank sebagai kreditur dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitur wanprestasi.<sup>18</sup> Hal ini sejalan dengan ciri-ciri

---

<sup>14</sup> **Teddy Anggoro**, *Parate Eksekusi : Hak Kreditur Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar dan Mendalam)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 3 No. 4, 2007, hlm. 536.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 537.

<sup>16</sup> **Sutan Remy Sjahdeni**, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung : Alumni, 1999, hlm. 46.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> **Herowati Poesoko**, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan dalam UUHT)*, Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2007, hlm. 248.

hak tanggungan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam bagian penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan, antara lain :<sup>19</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Namun, dalam pelaksanaannya kemudahan yang telah diberikan oleh negara melalui Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yang dijaminakan dengan hak tanggungan tidak selalu berjalan mulus bagi bank. Beberapa permasalahan yang menyebabkan proses parate eksekusi hak tanggungan tidak berjalan sebagaimana mestinya. Misalnya, adanya materi Undang-Undang Hak Tanggungan dalam praktik menimbulkan masalah, berupa kerancuan pengaturan hukum yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila memperhatikan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan pada intinya menyebutkan bahwa konsep parate eksekusi hak tanggungan yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tetap mengacu pada Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R). Lebih lanjut pada Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa selama belum

---

<sup>19</sup> Lihat Angka 3 Penjelasan Atas Undang-Undang Hak Tanggungan.

ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan pasal-pasal tersebut seakan dimaknai bahwa apabila debitur mengalami kredit macet, maka untuk memperoleh piutang kreditur harus terlebih dahulu meminta *fiat* eksekusi Pengadilan Negeri.

Hal tersebut menimbulkan permasalahan yang memberikan ruang bagi debitur untuk mengajukan perlawanan atau upaya hukum seperti gugatan pada saat objek hak tanggungan akan dieksekusi dengan alasan penggunaan lembaga parate eksekusi yang ditempuh oleh kreditur adalah melanggar hukum. Gugatan tersebut biasanya diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan dalil bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan telah melanggar undang - undang yaitu eksekusi hak tanggungan harus dengan *fiat* eksekusi Pengadilan Negeri.

Sebagai contoh kasus yang pernah diputus di Pengadilan Negeri Bandung dengan perkara Nomor 559/Pdt.G/2014/PN.Bdg yang kemudian diputus kembali di Pengadilan Tinggi Bandung dengan perkara Nomor 539/PDT/2015/PT.Bdg dan terakhir telah diputus di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan perkara Nomor 1100 K/Pdt/2017.<sup>20</sup> Dalam perkara tersebut pihak-pihak antara lain debitur sebagai Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menggugat bank sebagai kreditur sekaligus Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung sebagai Tergugat II/Terbanding

---

<sup>20</sup> Lebih lanjut lihat Putusan Pengadilan Negeri Bandung perkara Nomor 559/Pdt.Bth/2014/PN.Bdg jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung perkara Nomor 539/PDT/2015/PT.Bdg jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara Nomor 1100 K/Pdt/2017.



II/Termohon Kasasi II, pembeli sebagai Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III dan Balai Lelang sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding/ Turut Termohon Kasasi. Adapun uraian singkat perkara tersebut adalah mengenai penjualan lelang eksekusi tidak sesuai dengan ketentuan hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena :

- Pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 21 Juli 2014 bertentangan dengan undang-undang dan melawan hukum karena prosedur dan tata cara lelang terhadap objek jaminan tidak dimintakan *fiat* ke Ketua Pengadilan Negeri Bandung. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R. Oleh karena itu eksekusi Hak Tanggungan tetap memerlukan *fiat* eksekusi Pengadilan Negeri.

Dalam contoh kasus serupa yang lain debitur juga pernah mengajukan perlawanan dalam perkara yang diputus di Pengadilan Negeri Tasikmalaya dengan perkara Nomor 59/Pdt.Plw/2015/PN.Tsm yang kemudian diputus kembali di Pengadilan Tinggi Bandung dengan perkara Nomor 256/PDT/2016/PT.Bdg dan terakhir telah diputus di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan perkara Nomor 3492 K/PDT/2016.<sup>21</sup> Dalam perkara tersebut pihak-pihak antara lain debitur sebagai Pelawan/Pembanding/Pemohon Kasasi menggugat Kantor

---

<sup>21</sup> Lebih lanjut lihat Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya perkara Nomor 59/Pdt.Plw/2015/PN.Tsm jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung perkara Nomor 256/PDT/2016/PT.Bdg jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara Nomor 3492 K/PDT/2016.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya sebagai Terlawan I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan bank sebagai kreditur sekaligus Terlawan II/Terbanding II/Termohon Kasasi II. Adapun alasan pengajuan gugatan tersebut adalah mengenai penjualan lelang eksekusi tidak sesuai dengan ketentuan hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena :

- Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 H.I.R, sehingga Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan secara mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta *fiat* eksekusi Pengadilan Negeri setempat.

Terdapat juga contoh kasus lain yang diajukan oleh debitur dalam perkara yang diputus di Pengadilan Negeri Bandung dengan perkara Nomor 501/Pdt.G/2016/PN.Bdg yang kemudian diputus kembali di Pengadilan Tinggi Bandung dengan perkara Nomor 210/PDT/2018/PT.Bdg dan terakhir telah diputus di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan perkara Nomor 1818 K/PDT/2019.<sup>22</sup> Dalam perkara tersebut pihak-pihak antara lain debitur sebagai Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menggugat bank sebagai kreditur sekaligus Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, Balai Lelang, Pejabat PPAT serta Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Para Turut Tergugat I,II,III/Para Turut Terbanding I,II,III/Para Turut Termohon Kasasi I,II,III. Adapun alasan pengajuan gugatan tersebut adalah mengenai penjualan lelang eksekusi tidak sesuai dengan ketentuan hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

---

<sup>22</sup> Lebih lanjut lihat Putusan Pengadilan Negeri Bandung perkara Nomor 501/Pdt.G/2016/PN.Bdg jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung perkara Nomor 210/PDT/2018/PT.Bdg jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara Nomor 1818 K/PDT/2019.

adalah mengenai penjualan lelang eksekusi tidak sesuai dengan ketentuan hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena :

- Konstruksi sertifikat hak tanggungan yang diberi titel eksekutorial bertentangan dengan sistem hukum, terutama jika dikaitkan dengan fungsi pengadilan sebagai institusi yang memberikan *fiat* eksekusi. Kontruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 H.I.R yakni titel eksekutorial ditempatkan pada grosse akta hipotik, jika grosse akta tersebut akan dieksekusi secara paksa harus meminta *fiat* eksekusi kepada Pengadilan bukan kepada KPKNL dan Balai Lelang.

Kondisi ini juga semakin diperparah dengan adanya sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah Agung. Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek jaminan oleh kreditur melalui lelang tanpa ada *fiat* eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat. Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 menyatakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R pelaksanaan lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Parate eksekusi yang dilakukan didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekuensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan.<sup>23</sup> Hal ini akhirnya membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi dan eksekusi berdasarkan grosse. Sedangkan parate eksekusi pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Dengan demikian terjadi inkonsistensi pelaksanaan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang-

---

<sup>23</sup> **HP Panggabean**, Himpunan Putusan Mahkamah Agung RI Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan), Jilid I, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 233.

Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank menemui permasalahan perlu atau tidak *fiat* eksekusi dari pengadilan.<sup>24</sup>

Pada prinsipnya, pelelangan di muka umum merupakan alternatif terakhir yang akan ditempuh oleh bank untuk memperoleh piutangnya sebelum melangkah pada proses lelang. Bank akan terlebih dahulu melakukan cara-cara penyelesaian secara internal, seperti melakukan restrukturisasi kredit<sup>25</sup> terhadap kredit yang bermasalah sebagaimana yang ditetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (POJK No. 40/POJK.03/2019).

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas serta mengingat diperlukannya kepastian hukum eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi yang dilakukan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit macet, maka mendorong untuk dilakukannya penelitian tesis dengan judul “KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH TANPA MEMERLUKAN FIAT EKSEKUSI PENGADILAN NEGERI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH BANK”

---

<sup>24</sup> Henny Tanuwidjaja, *Parate Ekekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.10 No. 1, 2016, hlm. 100.

<sup>25</sup> Pengertian Restrukturisasi Kredit dijabarkan dalam Pasal 1 angka 25 POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum : Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum eksekusi hak tanggungan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet oleh bank berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanpa memerlukan *fiat* Pengadilan Negeri?
2. Apakah yang menjadi faktor penghambat dalam eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan mendapat gambaran mengenai kepastian hukum eksekusi hak tanggungan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet oleh bank berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanpa memerlukan *fiat* Pengadilan Negeri sehingga diperoleh pemahaman yang jelas dan pasti terkait eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis hal-hal yang menjadi faktor penghambat dalam melakukan proses eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yang menyebabkan proses eksekusi hak tanggungan tidak berjalan lancar.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian yang dilakukan ini adalah:

### **1. Kegunaan Teoritis**

Memberikan sumbangan pemikiran untuk perkembangan ilmu hukum dalam memberikan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah literatur di bidang ilmu hukum untuk menambah wawasan bagi masyarakat luas terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, terutama bagi bank, debitur dan praktisi hukum pada khususnya.

## **1.5 Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini menggunakan beberapa teori yang berfungsi sebagai dasar kerangka pemikiran, adapun teori-teori tersebut yaitu :

### **1.5.1 Teori Kepastian Hukum**

Menurut *Jan Michiel Otto*, kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya.

- 3) Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga-negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka.
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>26</sup>

Menurut *Sudikno Mertokusumo* sebagaimana dikutip oleh *Asikin Zainal*, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/peraturannya, sehingga pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, meskipun dunia ini runtuh namun hukum harus ditegakkan. Inilah yang diinginkan oleh kepastian hukum.<sup>27</sup>

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku

---

<sup>26</sup> **Jan Michiel Otto** terjemahan **Tristram Moeliono** dalam **Sulistiyowati Irianto** dkk, *Kajian Sosio-Legal*, Denpasar : Pustaka Larasan, 2012, hlm.122.

<sup>27</sup> **Asikin Zainal**, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press, 2012, hlm. 30.

bagi semua orang, *ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>28</sup>

Dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan mengetahui dengan jelas hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka individu akan memiliki keraguan apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui pengaturan yang baik dan jelas dalam suatu perundang-undangan dan akan jelas pula penerapannya.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, bank selaku kreditur dalam hubungan hukum dengan debitur berupa perjanjian kredit dan perjanjian pembebanan hak tanggungan seyogianya diberikan kepastian hukum atas pengembalian piutangnya berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat berbagai hambatan yang dihadapi oleh bank dalam melaksanakan perintah undang-undang. Melalui pendekatan teori ini diharapkan dapat menjawab kegelisahan bank sebagai kreditur dalam melaksanakan tugasnya yang sesuai perundang-undangan dan memberikan jaminan bahwa aturan perundang-undangan dapat menjadi landasan atau pedoman dalam masyarakat sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian.

### **1.5.2 Teori Perlindungan Hukum**

Menurut *Philip M. Hadjon*, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari

---

<sup>28</sup> **Salim HS**, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2010, hlm 82.



kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>29</sup>

Sedangkan menurut *Harjono*, perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.<sup>30</sup>

Menurut *Setiono*, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>31</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, maka perlindungan hukum adalah suatu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat atas harkat dan martabat yang dimiliki sebagai subjek hukum. Perlindungan hukum dapat digunakan dalam upaya melindungi kepentingan masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang merupakan tujuan dari hukum yang dapat diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

---

<sup>29</sup> **Philip M. Hadjon**, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 25.

<sup>30</sup> **Harjono**, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Jakarta : Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008, hlm. 357.

<sup>31</sup> **Setiono**, *“Rule of Law (Supremasi Hukum)”*, Disertasi pada Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta: Uiversitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

Dengan pendekatan teori ini diharapkan dapat memberikan pemahaman apakah peraturan perundang-undangan yang dibuat telah berfungsi sebagai sarana yang mencerminkan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur dan bagaimana efektivitas daripada undang-undang yang berkaitan. Mengingat bank memiliki peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi yang sejahtera dan adil serta fungsinya menjaga keseimbangan dana yang dihimpunnya dari masyarakat dengan penyaluran dana kembali kepada masyarakat.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Metode dan Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan yaitu metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.<sup>32</sup> Metode penelitian ini merupakan suatu penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan mengkaji perundang-undangan, buku-buku ilmiah, surat kabar dan bacaan lainnya yang berhubungan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan. Melalui metode penelitian ini akan dipaparkan, dianalisis dan dievaluasi peraturan perundang-undangan yang memang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan yang dikhususkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Metode penelitian normatif digunakan untuk menganalisis atau mengkaji Undang-Undang Hak

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2019, hlm. 13–14.

Tanggung, khususnya eksekusi hak tanggungan dan kepastian hukum dalam pelaksanaannya, sehingga mampu melindungi hak kreditur menghadapi kredit macet debitur. Melalui keberadaan pasal-pasal dan konsep yang diamanatkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjadi *das sollen* sehingga dapat ditemukan jawaban atas identifikasi masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini.

### **1.6.2 Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, suatu usaha untuk menggambarkan objek atau masalah yang sedang terjadi dalam penelitian, atau suatu penelitian yang tujuan utamanya menggambarkan realitas sosial yang terjadi dalam masyarakat, khususnya penerapan parate eksekusi dalam praktiknya.

### **1.6.3 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagian besar dilakukan melalui studi kepustakaan. Hal ini dilakukan mengingat bahwa penelitian ini bersifat normatif, walaupun tidak menutup kemungkinan digunakannya metode lain seperti wawancara kepada narasumber yang kompeten.

Bahan yang diperlukan dalam menjalankan penelitian ini dapat dikelompokkan ke dalam :

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, meliputi : Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.03/2016 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang akan memuat penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku teks, jurnal-jurnal, artikel, hasil-hasil penelitian, media massa, putusan-putusan dan karya ilmiah yang relevan dengan permasalahan.
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan yang akan memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, sebagai contoh yaitu kamus dan esiklopedia.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

Sebagai karya tulis ilmiah, penelitian ini ditulis secara sistematis dan disajikan secara teratur sehingga mudah dipahami dan sedapat mungkin dihindarkan terjadinya kerancuan dalam penyajian. Oleh karena itu, penelitian ini akan dibagi menjadi lima bab yang masing-masing memiliki pokok pembahasan yang berbeda, tetapi memiliki keterkaitan satu sama lainnya dan saling melengkapi sehingga membentuk satu penelitian yang utuh.

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**BAB I: PENDAHULUAN** Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II: KAJIAN PUSTAKA HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM LEMBAGA PERBANKAN.** Bab ini akan memaparkan tentang pengaturan hukum terkait hak tanggungan di Indonesia dan dalam kaitannya dengan hak tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perbankan.

**BAB III: EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN KREDIT BERMASALAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN.** Bab ini akan memaparkan hal terkait kredit bermasalah dan eksekusi hak tanggungan yang diikat dengan lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan serta aturan-aturan atau aspek lain yang memiliki kaitan dengan permasalahan ini.

**BAB IV: ANALISIS KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TANPA MEMERLUKAN FIAT EKSEKUSI PENGADILAN NEGERI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT MACET OLEH BANK.** Bab ini membahas paparan atas identifikasi masalah pertama dan kedua.

**BAB V: PENUTUP.** Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran atas hasil penelitian yang dilakukan.