

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK  
MANDIRI (PERSERO) Tbk. BANDAR LAMPUNG**

**Disusun Oleh :**

**Fika Mafda Mutiara, SH.  
11010112420124**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Ilmu Hukum**

**Pembimbing  
Magister Ilmu Hukum**

**Dr. Achmad Busro, S.H., M.Hum.  
NIP. 195109151977031001**

## ABSTRAK

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang tidak sedikit. Untuk memperoleh dana tersebut, salah satu cara yaitu dengan kegiatan perkreditan perbankan. Dalam praktek perjanjian kredit, bank mensyaratkan adanya jaminan yang berfungsi untuk menjamin hutang jika debitur.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung dan hambatan - hambatan apa sajakah yang terjadi dan upaya pemecahannya dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang dipakai adalah studi kepustakaan yang ditunjang dengan studi lapangan berupa wawancara dengan pihak terkait dan data yang diperoleh dianalisa secara analisa kualitatif.

Dalam penelitian di lapangan diperoleh hasil bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. Bank Mandiri dilakukan dengan *parate eksekusi*. Eksekusi objek Hak Tanggungan pada bank pemerintah atas kekuasaan sendiri ( *parate eksekusi* ) dengan alasan debitur wanprestasi dapat dilaksanakan melalui Lembaga Lelang Negara ( KPKNL ) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara atau Daerah. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan *parate eksekusi* dimaksudkan untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat dan efisien.

Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yaitu pihak debitur atau pihak ketiga melakukan gugatan kepada pihak kreditor, sebelum lelang dilakukan, sulit mendapatkan calon peserta lelang, objek hak tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga dan tidak bersedia untuk mengosongkan objek hak tanggungan tersebut, tanah dan rumah atau bangunan yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh, persiapan yang kurang matang, debitur menggugat kreditor setelah lelang karena merasa dirugikan dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui cara *parate eksekusi*.

**Kata kunci :** *Eksekusi, Hak Tanggungan*

## A. PENDAHULUAN

### A.1. Latar Belakang

Dalam praktek perjanjian kredit masih terdapat permasalahan salah satunya yaitu debitor wanprestasi. Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan terjadinya eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan.

Begitu juga eksekusi hak tanggungan yang terjadi di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung dikarenakan masih banyaknya debitor yang wanprestasi sehingga mengakibatkan kredit macet. Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu: <sup>1</sup>

- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya
- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh kreditor dan debitor maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat pada pihak kreditor dan debitor, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan

---

<sup>1</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, ( Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009), halaman 80-81.

dengan lancar, namun manakala debitor tidak memenuhi kewajibannya dan sampai dapat dikategorikan bahwa debitor wanprestasi, tentu pihak kreditor akan dirugikan kepentingannya. Apabila sampai terjadi hal tersebut maka pihak kreditor mempunyai hak untuk menuntut agar debitor memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

Eksekusi hak tanggungan yang terjadi di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung juga tidak selalu berjalan mulus. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan kadang mengalami hambatan salah satunya yaitu adanya pihak ketiga yang tidak mengetahui bahwa tanahnya dijadikan jaminan kredit oleh orang lain. Hal ini bisa terjadi juga disebabkan kurang teliti dan cermatnya pihak kreditor dalam melakukan penilaian dan pengikatan kredit sehingga apabila terjadi wanprestasi maka kreditor tidak perlu berlama – lama melakukan eksekusi.

Biasanya apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Dan ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan pengadilan, di samping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun sebenarnya, pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK**

## **TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PADA PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. BANDAR LAMPUNG”**

### **A.2. Permasalahan**

Bertitik tolak dari pokok pikiran yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung ?
2. Hambatan - hambatan apa sajakah yang terjadi dan upaya pemecahannya dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung?

### **A.3. Tujuan Penelitian**

Dengan adanya penelitian dan penulisan hukum dengan judul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung”, penulis bertujuan:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi serta upaya pemecahannya dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung.

### **A.4. Tinjauan Pustaka**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Ketentuan umum mengenai perjanjian diatur di dalam Buku III Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan

pengertiannya terdapat didalam Pasal 1313 yang berbunyi: “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

## **2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:<sup>2</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

## **3. Pengertian Kredit**

Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang dengan suatu kontra prestasi berupa bunga. <sup>3</sup>

## **4. Unsur-unsur Kredit**

Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :<sup>4</sup>

- a. Kepercayaan
- b. Kesepakatan
- c. Jangka waktu
- d. Resiko
- e. Balas jasa

## **5. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang menunjukkan debitor tidak berprestasi atau tidak melakukan kewajibannya dan dia dapat dipersalahkan.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Handri Rahardjo, *Ibid*, halaman 47-57

<sup>3</sup> Suharno, *Analisa Kredit*, (Jakarta : Djambatan, 2003), halaman 1.

<sup>4</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), halaman 103.

<sup>5</sup> Handri Raharjo, *Op. Cit*, halaman 79

Sejak kapan seorang debitor dapat dikatakan wanprestasi, penentuannya sangat berkaitan dengan macam prestasinya, yaitu :

1. Berbuat sesuatu ( Pasal 1241 KUHPerdara )
2. Tidak berbuat sesuatu ( Pasal 1240 KUHPerdara )
3. Memberi atau menyerahkan sesuatu

#### 6. **Macam – Macam Bentuk Wanprestasi**

Ada 4 macam bentuk dari wanprestasi, yaitu :<sup>6</sup>

- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya
- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

#### 7. **Pengertian dan Ciri – Ciri Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :<sup>7</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*).

---

<sup>6</sup> Handri Raharjo, *Ibid* , halaman 80-81

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke X, (Jakarta : Djambatan, 2008), halaman 416 – 419.

- b. Selalu mengikut obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

## **8. Eksekusi Hak Tanggungan**

Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor lain.<sup>8</sup>

Pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara sebagai berikut :<sup>9</sup>

- a. Penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum oleh pemegang Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT)
- b. Pelaksanaan dari titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT)
- c. Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT)

Ketiga macam eksekusi objek hak tanggungan tersebut, yang menjadi titik fokusnya adalah eksekusi dengan menjual. Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) yang ditentukan oleh Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) sub e UUHT. Isi yang diatur oleh kedua pasal tersebut tidaklah mengandung makna yang sama, di mana menurut Pasal 6 kewenangan pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 160.

<sup>9</sup> Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000), halaman 76.



pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan diberikan oleh hukum sendiri, sedangkan menurut Pasal 11 ayat (2) e, kewenangan pemegang Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya klausul perjanjian. Kedua pasal tersebut dapat menimbulkan pengaruh yang berbeda pula terhadap eksekusi objek Hak Tanggungan nantinya.

#### **A.5. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan masalah dengan cara meninjau peraturan – peraturan yang telah diberlakukan dalam masyarakat sebagai hukum positif dengan peraturan pelaksanaannya termasuk implementasinya di lapangan.<sup>10</sup>

Penelitian ini merupakan penelitian yang menguraikan pokok permasalahan secara *deskriptif analitis*. *Deskriptif* maksudnya adalah bahwa penelitian ini bertujuan memberikan gambaran secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai obyek penelitian ini beserta segala hal yang terkait dengannya.<sup>11</sup> Sedangkan bersifat *analitis* mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan antara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah penelitian yang bersifat deskriptif, sehingga data yang diusahakan adalah:

##### **a. Data primer**

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian atau dari sumbernya yang berupa sejumlah informasi dan keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti dengan cara

---

<sup>10</sup>Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982) , halaman 34.

<sup>11</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), halaman 33.

wawancara.<sup>12</sup> Sumber dari data primer ini adalah *Credit Officer* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan Kantor Lelang Swasta.

b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dari :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat dan berkaitan dengan pengaturan perjanjian kredit dan hak tanggungan, terdiri atas :

- a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer);
- b. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA);
- c. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- d. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

9. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa karya para sarjana baik yang telah dipublikasikan maupun belum, yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, antara lain berupa:

- a. Buku – buku yang dijadikan studi pustaka pada penulisan ini tentang hukum hak tanggungan, perjanjian, perbankan, kredit, dan penyelesaian sengketa;
- b. Hasil penelitian dari para sarjana tentang hak tanggungan;

---

<sup>12</sup> Ronny Hanitijo, *Op.cit*, halaman 15.

- c. Situs – situs internet yang berkaitan dengan penulisan hukum ini tentang hukum hak tanggungan, perbankan, dan kredit.

## **B. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **B.1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung**

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

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung selaku kreditor mempunyai kewenangan menjual objek Hak Tanggungan dengan beberapa cara yaitu:<sup>13</sup>

- a. *Parate eksekusi* yaitu pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

---

<sup>13</sup> Lidya, *Wawancara*, Officer Credit Operation PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung, 20 Agustus 2013, Bandar Lampung.

dan Lelang (KPKNL) tanpa melewati proses atau bantuan pengadilan.

- b. Melalui perintah Pengadilan Negeri
- c. Penjualan oleh pihak debitor atas sepengetahuan Bank selaku kreditor.

Pada praktiknya PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung lebih memilih untuk menyelesaikan kredit macet dengan cara *parate eksekusi*.<sup>14</sup> Eksekusi objek Hak Tanggungan pada bank pemerintah atas kekuasaan sendiri ( *parate eksekusi* ) dengan alasan debitor wanprestasi dapat dilaksanakan melalui Lembaga Lelang Negara ( KPKNL ) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara atau Daerah.

Alasan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung memilih melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum ( *parate eksekusi* ), yaitu:<sup>15</sup>

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

---

<sup>14</sup> Lidya, *Wawancara*, Officer Credit Operation PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung, 20 Agustus 2013, Bandar Lampung.

<sup>15</sup> Lidya, *Wawancara*, Officer Credit Operation PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung, 20 Agustus 2013, Bandar Lampung.

Hal-hal di atas merupakan alasan bagi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang dengan tujuan memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat dan efisien.

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, kreditor juga dapat menggunakan jasa Balai Lelang Swasta. Namun, Bank Mandiri hanya menggunakan jasa KPKNL. Biasanya bank-bank swasta lah yang sering menggunakan jasa balai lelang untuk mengeksekusi objek hak tanggungan milik debitor yang wanprestasi.

Dalam pelaksanaan eksekusi, beberapa bank mengajukan eksekusi kepada KPKNL dengan perantara Balai Lelang Swasta, di mana balai lelang tersebut menyediakan jasa pra lelang dan pasca lelang agar Balai Lelang Swasta lebih berperan dan untuk lebih cepat dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka membantu kreditor menangani kredit macet harusnya Balai Lelang Swasta dapat melakukan Lelang Hak Tanggungan tanpa melalui KPKNL. Peranan Balai Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Balai Lelang Swasta hanya berperan dalam pra dan pasca lelang sedangkan pelaksanaan lelangnya tetap melalui KPKNL sehingga peran Balai Lelang disini hanya sebagai perantara antara KPKNL dengan kreditor atau pemohon Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek barang yang akan dilelang oleh bank.

Kelebihan dan kemudahan bagi kreditor apabila lelang dilakukan melalui Balai Lelang Swasta dibandingkan langsung melalui KPKLN dan melalui PN adalah:

- a. Terjaminnya aspek hukum ;

- b. Prosesnya cepat dan ekonomis karena waktu yang diperlukan adalah 45 hari kerja sejak Balai Lelang Swasta menerima SPK;
- c. Terbuka dan objektif;
- d. Biaya yang dibutuhkan lebih sedikit

**B.2. Hambatan – hambatan dan upaya penyelesaian masalah eksekusi hak tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung**

Hambatan – hambatan yang terjadi dalam eksekusi hak tanggungan yaitu :

- a. Pihak debitor atau pihak ketiga melakukan gugatan kepada pihak kreditor, sebelum lelang dilakukan sehingga lelang tidak bisa dilaksanakan.
- b. Meskipun sudah ada pengumuman lelang tapi sulit mendapatkan calon peserta lelang.
- c. Objek hak tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga, dan tidak bersedia untuk mengosongkan objek hak tanggungan tersebut.
- d. Masalah yang berhubungan dengan tanah dan rumah atau bangunan yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh.
- e. Persiapan yang kurang matang, seperti iklan yang dimuat di media massa yang tidak atau kurang banyak minat pembacanya
- f. Debitor menggugat kreditor setelah lelang karena merasa dirugikan dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui cara *parate eksekusi*.

Beberapa upaya dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan – hambatan tersebut, yaitu :

- a. Pengumuman yang dilakukan oleh pihak pemohon, tidak harus selalu menggunakan media massa saja, akan tetapi dapat pula dilakukan melalui media elektronik.

- b. Sebaiknya tanah dan rumah yang akan dilelang sudah dalam keadaan kosong dan siap untuk dihuni.
- c. Perlu adanya koordinasi antara pihak Kantor Lelang dengan aparat desa tertinggal atau terpencil dan Kantor Pertanahan, mengenai data atau dokumen-dokumen apabila terjadi suatu perubahan pada keadaan tanah yang akan dilelang tersebut.
- d. Sebelum pelaksanaan lelang, Pejabat lelang harus meneliti atau memeriksa akan keabsahan dokumen-dokumen yang diberikan.
- e. Adanya upaya persuasif yang harus dilakukan pihak kreditor kepada debitor sehingga masalah eksekusi tidak diteruskan ke pengadilan.

## **C. PENUTUP**

### **C.1. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung dilakukan dengan *parate eksekusi*. Eksekusi objek Hak Tanggungan pada bank pemerintah atas kekuasaan sendiri ( *parate eksekusi* ) dengan alasan debitor wanprestasi dapat dilaksanakan melalui Lembaga Lelang Negara ( KPKNL ) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara atau Daerah. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan *parate eksekusi* dimaksudkan untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat dan efisien. Pelaksanaan penjualan lelang objek Hak Tanggungan melalui KPKNL yang dilaksanakan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung juga telah sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang yang ditentukan.
2. Hambatan – hambatan yang terjadi dalam eksekusi hak tanggungan yaitu :

- a. Pihak debitor atau pihak ketiga melakukan gugatan kepada pihak kreditor, sebelum lelang dilakukan sehingga lelang tidak bisa dilaksanakan.
- b. Meskipun sudah ada pengumuman lelang tapi sulit mendapatkan calon peserta lelang.
- c. Objek hak tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga, dan tidak bersedia untuk mengosongkan objek hak tanggungan tersebut.
- d. Masalah yang berhubungan dengan tanah dan rumah atau bangunan yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh.
- e. Persiapan yang kurang matang, seperti iklan yang dimuat di media massa yang tidak atau kurang banyak minat pembacanya
- f. Debitor menggugat kreditor setelah lelang karena merasa dirugikan dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui cara *parate eksekusi*.

Beberapa upaya dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, yaitu :

- a. Pengumuman yang dilakukan oleh pihak pemohon, tidak harus selalu menggunakan media massa saja, akan tetapi dapat pula dilakukan melalui media elektronik.
- b. Sebaiknya tanah dan rumah yang akan dilelang sudah dalam keadaan kosong dan siap untuk dihuni.
- c. Perlu adanya koordinasi antara pihak Kantor Lelang dengan aparat desa tertinggal atau terpencil dan Kantor Pertanahan, mengenai data atau dokumen-dokumen apabila terjadi suatu perubahan pada keadaan tanah yang akan dilelang tersebut.



- d. Sebelum pelaksanaan lelang, Pejabat lelang harus meneliti atau memeriksa akan keabsahan dokumen-dokumen yang diberikan.
- e. Adanya upaya persuasif yang harus dilakukan pihak kreditor kepada debitor sehingga masalah eksekusi tidak diteruskan ke pengadilan.

## **C.2. Saran**

1. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bandar Lampung hendaknya bisa menggunakan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT sebagai kreditor untuk melakukan *parate eksekusi* dalam penanganan kredit macet. Sehingga diharapkan hasil penjualan lelang hak atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan melalui Lembaga Lelang Negara ( KPKNL ) tersebut, tidak merugikan debitor selaku pemberi Hak Tanggungan karena telah sesuai dengan harga pasaran pada umumnya.
2. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam eksekusi hak tanggungan sering terjadi dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, untuk mengurangi terjadinya masalah atau hambatan dalam eksekusi, maka pihak kreditor atau PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebaiknya lebih berhati – hati dalam hal menerima jaminan dan lebih meneliti pengajuan kredit yang diajukan debitor sehingga tidak akan menimbulkan kredit macet yang berujung pada eksekusi hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU - BUKU

- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta : Pohon Cahaya, 2011.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke X, Jakarta : Djambatan, 2008.
- Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009.
- Herowati Poesoko, *Parate Execute Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana, 2008.
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002.
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 1996.
- Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Departemen Kehakiman RI, 1999.

Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984.

Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: BPHN, 1977.

Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung : Pustaka Setia, 2002.

Suharno, *Analisa Kredit*, Jakarta : Djambatan, 2003.

Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: Tatanusa, 2004.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Cetakan 1, Jakarta : Visimedia, 2007.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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 Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara atau Daerah.