

**PERLINDUNGAN HUKUM PADA BANK MELELANG OBYEK HAK
TANGGUNGAN KETIKA DEBITUR WANPRESTASI
(Studi Vonis Pengadilan Nomor 61/PDT.G/2020/PN KDR)**

Oleh:

David

Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya

David.ubaya12@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini mengenai Perlindungan Hukum Pada Bank Melelang Objek Hak Tanggungan Ketika Debitur Wanprestasi (Studi Vonis Pengadilan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Kdr) dengan pertimbangan selama ini perbuatan melindungi hukum diperuntukan bagi debitur. Permasalahan yang dibahas *Ratio decidendi* vonis dalam vonisnya No. 61/Pdt.G/2020/PN Kdr yang mengemukakan berpiutang melelang obyek HT ketika berhutang cidera janji sebagai telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan langkah hukum yang dilakukan oleh bank atas utusan telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Penelitian dengan pendekatan peraturan perundangan (Perundang-undangan diperoleh suatu kesimpulan bahwa: Eksekusi HT sesuai dengan prosedur peraturan Per-UU adalah sah menurut hukum, jika kenyataannya berlandaskan Putusan Pengadilan Bank dinyatakan melakukan perbuatan melawan norma hukum adalah tidak tepat. Bank yang mengeksekusi sesuai dengan hukum mendapatkan pengayoman menurut hukum pada vonis pengadilan tersebut bank dapat mengajukan upaya banding untuk mendapatkan suatu kepastian dan perbuatan pengayoman hukum.

Kata Kunci: Bank, Hak Tanggungan, Perbuatan melindungi hukum.

Abstract

Research related to Legal Protection Against Banks Auctioning Mortgage Objects When Debtors Default (Study of District Court Decisions Number 61/Pdt.G/2020/PN Kdr), with the consideration that so far legal protection is intended for debtors. Issues discussed Ratio Decision in the Decision No. 61/Pdt.G/2020/PN Kdr which states that it is indebted to auction HT objects when the debtor defaults as having committed an unlawful act, and legal remedies taken by the bank against the envoy have committed an unlawful act. Research with a statutory/normative approach, a conclusion is obtained that: Execution of HT in accordance with statutory procedures is legal, if in fact based on the decision of the Court the Bank is declared to have committed an illegal act is not appropriate.

Banks that execute in accordance with the law get legal protection, against the court decision, the bank can file an appeal to get certainty and legal protection.

Keywords: *Legal protection, Bank, mortgage auction.*

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Pembangunan nasional tidak lepas dari turut seratnya perbankan ialah segala sesuatu berhubungan tentang bank meliputi bentuk lembaga, aktivitas usaha, serta prosedur dalam menjalankan aktivitas usahanya Pasal 1 angka 1 UU No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah oleh UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan). Kebijakan ekonomi perbankan termasuk sektor yang dikehendaki dapat membuat lebih baik dan memperkokoh perekonomian nasional (Penjelasan UU Perbankan).¹

Sektor perbankan lewat aktivitas usaha mengumpulkan uang dari khalayak umum berbentuk bermacam sesuatu yang disimpan dan mengalirkannya kepada khalayak umum berbentuk kredit dan atau wujud lainnya dalam rangka mengangkat kesejahteraan hidup masyarakat umum Pasal 1 angka 2 UU Perbankan. Aktivitas usaha bank baik menghimpun uang dari khalayak umum dan mengalirkan kembali uang tersebut kepada khalayak umum diperlukan adanya suatu asas keyakinan, dari mulai aktivitas bank setiap hari (*day to day activities*) yang meliputi *funding*, *lending* dan *services*, seluruhnya memerlukan keyakinan khalayak umum supaya dapat mengembang dengan baik serta guna mengusahakan supaya tetap tidak berubah eksistensi bank tersebut. Asas keyakinan berupa asas mempunyai sifat dasar bagi perbankan karena berguna sebagai bangunan yang kuat utama bank dalam menjalankan aktivitas usahanya setiap hari, terutama kaitannya dengan pengumpulan uang khalayak umum (*funding*) sebagai modal untuk distribusi kredit bank.²

Aktivitas usaha bank khusus sektor pemberian kredit, yaitu yang

¹Fahrial, "Vol. 1 No.1 Edisi 2 Oktober 2018 [Http://Jurnal.ensiklopediaku.org](http://Jurnal.ensiklopediaku.org) Ensiklopedia of Journal," *Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional* 1, no. 1 (2018): 1–5.

² Djuwita N. Gaib, "DINAMIKA HUKUM PERBANKAN DIGITAL DI INDONESIA," *E Journal Fakultas Hukum Unsrat* 561, no. 3 (2019): S2–3.

menyediakan uang atau hak menagih yang dapat disesuaikan dengan itu, berlandaskan persetujuan atau kata sepakat utang piutang antara bank dengan yang lainnya yang mengharuskan pihak berhutang untuk melunasi lunas pinjamannya setelah batas tempo tertentu dengan pemberian keuntungan, Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, bank menanggung suatu menderita rugi bukan kesalahan dari kemungkinan peminjam kredit penerima kredit (berutang) tidak mampu membalikan pinjamannya, padahal bank dalam menjalankan aktivitas usaha harus memelihara tingkat bank dalam kondisi sehat serta aspek kaitannya tingkat kondisi sehat sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh OJK, dikutip dari Pasal 29 (ayat 2) UU No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.

Bank dalam usahanya mengurangi menderita rugi bukan kesalahan supaya bank dapat memelihara tingkat bank dalam kondisi sehat sebelum memberikan persetujuan pengajuan permohonan kredit yang dimohonkan oleh calon peminjam kredit pemohon kredit, melakukan pemberian nilai secara hati-hati dan teliti hal kaitannya 5C yaitu Watak (*Character*), Kesanggupan (*Capacity*), Modal (*Capital*), Agunan (*Collateral*) dan Kondisi Ekonomi (*Condition of Economy*) calon berutangnya". Agunan (*Collateral*) sebagai satu di antara yang dinilai oleh bank secara hati-hati dan teliti dalam mendapatkan keyakinan atas kesanggupan berutang membalikan kreditnya. Agunan adalah jaminan yang ditambahkan diserahkan Peminjam kredit Berhutang kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit, Pasal 1 angka 23 UU Perbankan.

Agunan atau jaminan dikenal adanya jaminan umum dan jaminan khusus, di dalam hukum perdata jaminan umum menurut Pasal 1131 KUH Perdata, pembayaran lunasnya didasarkan atas Pasal 1132 didasarkan keseimbangan jumlah piutang para berpiutang (berhutang konkuren), sedangkan jaminan khusus menurut Pasal 1133 dan 1134 KUH Perdata (berhutang preferen) yang pembayaran lunasnya lebih didahulukan jika

debitur wanprestasi atau dikenal dengan kredit berkonflik.³

Kaitannya kredit berkonflik, berlandaskan Pasal 30 POJK No. 40 / Pojk.03/2019 Tentang Pemberian nilai Kualitas Aset Bank Umum bahwa berutang cidera janji dalam hal: mempunyai yang belum dibayar pokok, keuntungan, dan/atau hak menagih lain paling lama (sembilan puluh) hari walaupun Modal yang menghasilkan belum masa tenor, tidak melakukan perbuatan melunasi pokok, keuntungan, dan/atau hak menagih lain pada saat Modal yang menghasilkan masa tenor; atau tidak melengkapi persyaratan lain selain perbuatan melunasi pokok dan/atau keuntungan yang dapat berakibat terjadi cidera janji. Berhutang telah melengkapi kriteria cidera janji, Bank selaku berpiutang dengan mendasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 bahwa Bilamana berutang wanprestasi, pemberi Hak Tanggungan (HT) pertama mempunyai hak untuk mengalihkan obyek HT atas kekuatannya lewat pihak yang menjual secara umum serta mendapatkan pembayaran lunas tagihannya dari hasil pihak yang menjualnya.⁴

Bank menguasai pada kantor di muka umum Malang untuk melelang dan terbit Kutipan Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT yang telah dilakukan pada hari Selasa, tanggal 05 November 2019. Dilelangnya obyek HT tersebut empunya obyek HT keberatan dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Kediri menggugat berpiutang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk atas dasar telah melakukan perbuatan melawan norma hukum dengan pertimbangan:

Bank BRI (Persero) menolak permintaan berhutang untuk mendapatkan fotocopy catatan-catatan data dokumen kredit dan Kutipan Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT yang telah dilakukan pada hari Selasa, tanggal

³ Harfiati, "PASAL 1131 BW SEBAGAI NORMA PENGATURAN JAMINAN UMUM," *Jurnal Pendidikan Dan Keagamaan* 561, no. 3 (2019).

⁴ Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur" *Jurnal* 5, no. 2 (2017): 1689–99.

05 November 2019, berikut fotocopy catatan-catatan data sebagai lampirannya, Kutipan Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT yang telah dilakukan pada hari Rabu, tanggal 04 Maret 2020, dan Kutipan Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT yang telah dilakukan pada hari Kamis, tanggal 08 Oktober 2020.

Permasalahannya hingga gugatan ke Pengadilan. Pengadilan Kediri yang memeriksa dalam vonisnya No. 61/ Pdt.G/2020/PN Kdr, mengemukakan:

1. Mengabulkan gugatan Nurhadi untuk seluruhnya;
2. Mengemukakan sah secara hukum atas hak Nurhadi mendapatkan fotocopy catatan-catatan data dokumen kredit atas nama pihak Nurhadi;
3. Mengemukakan sah secara hukum atas kewajiban PT Bank BRI (Persero) untuk memberikan fotocopy catatan-catatan data dokumen kredit;
4. Mengemukakan PT BRI (Persero) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Rumusan Masalah

1. *Ratio decidendi* vonis dalam vonisnya No. 61/Pdt.G/2020/PN Kdr yang mengemukakan berpiutang melelang obyek HT ketika berhutang cidera janji sebagai telah melakukan perbuatan melanggar hukum?
2. Langkah hukum yang dilakukan oleh bank atas utusan telah melakukan perbuatan melanggar hukum?

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yuridis normatif, yaitu penyelidikan terhadap suatu peristiwa norma berhubungan dengan persetujuan pemberian kredit dan perbuatan pengayoman hukum pada berpiutang saat melelang obyek HT dipermasalahkan. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer berupa UU Perbankan, UUHT dan peraturan lain kaitannya materi yang dibahas. Hasil-hasil penelitian, buku-buku dan jurnal merupakan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini.

C. Pembahasan

Ratio *decidendi* vonis dalam vonisnya No. 61/Pdt.G/2020/PN Kdr yang mengemukakan berpiutang melelang obyek HT ketika berhutang cidera janji sebagai telah melakukan perbuatan melanggar hukum landasan yuridis kredit lebih lanjut di dalam Pasal 1 (satu) angka 11 (sebelas) UU Perbankan, yang merupakan persetujuan utang piutang yang disepakati bank selaku berpiutang dengan peminjam kredit kredit selalu berhutang. Kredit didasarkan atas kata sepakat atau persetujuan utang piutang uang yang dilakukan antara Bank dengan yang lainnya, yaitu peminjam kredit berhutang uang. Kredit adalah persetujuan atau *verbintenis* mengandung pengertian suatu ikatan peristiwa hukum kekayaan/harta benda antara para pihak, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk mendapatkan prestasi dan sekaligus mengharuskan pada yang lainnya untuk memenuhi prestasi.⁵

Bank dalam menyalurkan pinjaman kepada berutang sebelumnya dilakukan penyelidikan terhadap suatu peristiwa. Penyelidikan terhadap suatu peristiwa kredit menurut Djoni S. “meliputi pula latar belakang peminjam kredit atau perusahaan, kemungkinan kegiatan usahanya, jaminan yang diserahkan serta penyebab lainnya”. Memahami hal tersebut, Bank dalam menjalankan aktivitas usaha mempunyai sesuatu yang diwajibkan untuk menjaga keyakinan khalayak umum yang harus didorong dengan manajemen

⁵ M. Naja, H. D., SH, M., & Kn, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. (PT Citra Aditya Bakti., 2018).

atau perbuatan mengelola yang baik. Perbuatan mengelola Bank yang baik harus memperhatikan asas bank dalam kondisi sehat.

Pada persetujuan kredit mengikat antara bank selaku berpiutang dengan peminjam kredit berhutang selalu berhutang dengan menyerahkan agunan tanah dan bangunan dijadikan agunan, sebagai penambah keyakinan bank bahwa berhutang mampu membalikan pinjamannya dan jika alpa melengkapi sesuatu yang diwajibkannya, obyek HT akan dilelang.

Keharusan yang memiliki obyek HT bisa perorangan lain landaskan pada kuasa, menunjukkan bahwa pihak yang membebani HT adalah si kepemilikannya sendiri berdasarkan landasan yuridis dari Pasal 8 (delapan) UU HT.⁶ Menurut landasan yuridis pada Pasal 10 (sepuluh) (ayat 2) UUHT membebankan atas HT dilakukan dengan pembuatan APHT yang diimplementasikan oleh PPAT.

Dicatatkannya HT pada Kantor Pertanahan tersebut, membuat sertifikat HT sebagai pembuktian adanya HT. Sertifikat HT dikehendaki pada (ayat 1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berlandaskan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertipikat HT memiliki kemampuan eksekutorial yang sama dengan vonis pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* selama mengenai hak atas tanah.

Dibebankan HT atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sebagai agunan, bilamana berhutang cidera janji, maka pemberi HT pertama mempunyai hak untuk mengalihkan obyek HT atas kekuatannya lewat pihak yang menjual secara umum serta mendapatkan pembayaran lunas tagihannya dari hasil pihak yang menjualannya dikehendaki oleh ketentuan Pasal 6 UUHT. Pembebanan HT atas obyek tanah sebagai agunan, memberikan rasa aman bagi Bank, karena Bank masih dapat menutup perolehan tagihannya ya atau sisa hak menagih dengan menjadikan cair atau mengalihkan benda yang dijamin yang telah dibebani, dan apabila masih tersisa sisa, maka wajib membalikan sisa

⁶ T M Kaiian et al., "Igedit Kaiian," no. 7 (n.d.).

perolehan pihak yang menjual di muka umum kepada berutang selaku empunya barang.

Kredit berkonflik (NPL) dikelompokkan menjadi tiga kategori, yaitu⁷:

1. Kredit tersendat-sendat, yakni kredit yang merasai yang belum dibayar, yang tergolong kredit tersendat-sendat bilamana:
 - a. Cara membalikan pokok pinjaman dan keuntungannya merasai menunda perbuatan melunasi melebihi 90 hari hingga dengan tidak genap dari 120 hari.
 - b. Dalam keadaan ini ikatan berutang dengan bank semakin buruk.
 - c. Keterangan keuangan berhutang tidak percaya lagi oleh bank.
2. Kredit tidak ada kepastian, yakni kredit yang merasai menunda perbuatan melunasi pokok dan/atau keuntungan. Dikelompokkan kredit tidak ada kepastian bilamana:
 - a. Menunda perbuatan melunasi pokok dan/atau keuntungan yang telah melebihi 120 hingga 180 hari.
 - b. Dalam keadaan ini ikatan berutang dengan bank semakin buruk.
 - c. Keterangan keuangan sudah tidak percaya lagi.
3. Kredit tersendat, dikelompokkan kredit tidak ada kepastian bilamana:
 - a. Kredit yang menyisakan pembayaran melebihi 180 hari atau lebih.
 - b. ikatan berutang dengan bank tidak baik
 - c. keterangan keuangan tidak tersedia atau tidak percaya lagi
 - d. Bank akan merasai menderita rugi atas kredit tersendat tersebut.

Perihal kredit tersendat dan kredit berkonflik, Gatot mengemukakan bahwa yang disebutkan kredit tersendat atau kredit berkonflik adalah suatu kondisi di mana seorang peminjam kredit tidak bisa melengkapai kewajiban lunas kredit bank sesuai dengan yang dijanjikan. Kredit berkonflik berupa menyebutkan untuk kredit-kredit dengan kualitas tersendat-sendat, tidak ada kepastian, dan tersendat, dengan demikian, kredit tersendat berupa bagian dari

⁷ M.Hum. Dr. I Ketut Sukawati Lanang Putra Perbawa, S.H., "PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERBANKAN," *Urmal Advokasi* 6, no. 1 (2016): 153–68.

kredit berkonflik. Suatu kredit yang dikualifikasikan ke dalam kredit tersendat bilamana⁸:

- a. Tidak bisa melengkapi ukuran kredit lancar, kredit tersendat-sendat, dan kredit tidak ada kepastian,
- b. Terdapat yang belum dibayar pokok dan/atau keuntungan yang telah melebihi 180 hari, belum terjadi pembayaran lunas utang, atau usaha perbuatan menyelamatkan kredit.

Kredit tersendat masuk dalam ukuran cidera janji dimaknai sebagai “tidak melengkapi sesuatu yang diwajibkan telah ditetapkan dalam persetujuan”. Menurut Subekti dikatakan telah cidera janji bilamana:

- a. Tidak memenuhi apa yang disepakati akan dilaksanakannya;
- b. menjalankan apa yang disepakatinya, melainkan tidak dijanjikan;
- c. melakukan apa yang disepakatinya melainkan tidak tepat waktu;
- d. melaksanakan hal yang menurut persetujuan tidak boleh dilaksanakannya.

Digolongkan sebagai kredit tersendat jika perbuatan melunasi kreditnya tersendat-sendat, dan kredit tidak ada kepastian (mematuhi melainkan tidak sesuai dengan yang dijanjikan), atau terdapat yang belum dibayar pokok dan/atau keuntungan yang telah melebihi 180 hari, belum terjadi pembayaran lunas hutang, atau usaha perbuatan menyelamatkan kredit (memenuhi melainkan tidak tepat waktu).

Menurut Pasal 30 POJK Nomor 40 / Pojk.03/2019 Tentang Pemberian nilai Kualitas Aset Bank Umum (Per OJK 40 /Pojk. 03/2019), disebutkan bahwa⁹:

- 1) Bank wajib melakukan atau mengajukan klaim pencairan agunan tunai dalam Pasal 29 selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah berhutang

⁸ Implementasi Hukum Benda, Kebendaan Terhadap Anak Menurut Hukum Perdata, and Mohamad Govinda Khan, “IMPLEMENTASI HUKUM BENDA/KEBENDAAN TERHADAP ANAK MENURUT HUKUM PERDATA,” *LEX CRIMEN* 6, no. 5 (July 24, 2017), <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/16678>.

⁹ Riana Hapsari, “Penerapan Prinsip 3r (Restructuring,Rescheduling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 / Pojk . 03 / 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus,” *“Dharmasraya” Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1, no. 4 (2022).

cidera janji.

- 2) Berutang cidera janji dikehendaki pada ayat (1) dalam hal:
 - a. mempunyai yang belum dibayar pokok, keuntungan, dan/atau hak menagih lain paling lama (sembilan puluh) hari walaupun Modal yang menghasilkan belum masa tenor;
 - b. tidak melakukan perbuatan melunasi pokok, keuntungan, dan/atau hak menagih lain pada saat Modal yang menghasilkan masa tenor; atau
 - c. tidak melengkapi persyaratan lain selain perbuatan melunasi pokok dan/atau keuntungan yang dapat berakibat terjadi cidera janji.

Tujuan dari diberlakukannya asas kewaspadaan tidak lain supaya bank selalu dalam kondisi sehat, selalu dalam kondisi likuid, solvent dan profitable (membawa keuntungan). Diberlakukannya asas kewaspadaan dikehendaki kadar keyakinan khalayak umum pada perbankan selalu tinggi sehingga khalayak umum bersedia tidak tidak genap percaya mengamankan uangnya di bank.

Kredit berkonflik terjadi karena ada bermacam penyebab yang memiliki pengaruh. Penyebab tersebut dapat dampak dari dalam bank itu sendiri atau disengaja dari berutang atau juga bisa disebabkan karena penyebab kelalaiannya. Penyebab Menjadi sebab kredit berkonflik yang bersumber dari intern bank antara lain¹⁰:

- a. penyelidikan terhadap suatu peristiwa tidak sesuai, sehingga tidak bisa memperkirakan apa yang bisa timbul dalam tenggang waktu selama batas tempo kredit. Contohnya pinjaman disetujui tidak sesuai dengan keperluan sehingga peminjam kredit tidak bisa melengkapi kewajiban cicilan yang melebihi kesanggupan;
- b. Terjadinya kerjasama rahasia antara pejabat bank yang mengurus kredit dan peminjam kredit, karenanya bank memberi putusan kredit yang sedianya ditolak. Contohnya, bank melakukan *over taxation* pada nilai agunan;

¹⁰ Bhatara Surya, "MODEL ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN FIDUSIA YANG OBJEK JAMINAN DIJUAL OLEH DEBITUR BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT (Study Kasus Di BPR Di Malang)," n.d., 1-24.

Pengetahuan yang terbatas pejabat bank pada macam kegiatan berhutang, sehingga tidak bisa menyelenggarakan penilaian dengan teliti dan hati-hati dan teliti;

c. Keterlibatan para pihak sangar besar dari pihak kaitannya, contohnya pengawas dan direksi bank, sehingga petugas bank tidak mandiri dalam memberi putusan kredit; dan

d. Kekurangan dalam membina dan pengawasan kredit berutang.

Penyelesaian kredit berkonflik lewat lajur Di luar pengadilan. Penyelesaian lewat jalur ini dilakukan lewat berunding, negosiasi atau penyelesaian melibatkan pihak ketiga kembali antara Berpiutang dan berhutang dengan memperingan persyaratan dalam persetujuan kredit.m Dalam tahap perbuatan menyelamatkan kredit ini belum menjadikan berguna lembaga hukum karena berhutang masih kerjasama dan dari kemungkinan kegiatan usahanya harapan bisa dilakukan.¹¹

Penyelesaian kredit berkonflik lewat lajur lewat litigasi/ mengajukan gugatan ke pengadilan. Mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata. Berpiutang atau bank dapat memberikan peringatan atau peringatan kepada berhutang supaya ia melengkapi sesuatu yang diwajibkan, namun peringatan secara yuridis tidak mempunyai akibat hukum yang memaksa pada berutang. Bilamana peringatan itu diabaikan oleh berutang, maka berpiutang atau bank dapat mengajukan sengketa ke pengadilan Negeri. Kemudian bilamana terbukti hakim akan mengeluarkan vonis pengadilan yang memiliki kemampuan hukum tetap. Namun bila tergugat atau berutang tidak menjalankan vonis pengadilan, berpiutang atau penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi dan melakukan sita eksekusi untuk berikutnya melelang harta tergugat sehingga hasil pihak yang menjual di muka umum dapat digunakan untuk melunasi hutang tergugat.¹²

¹¹ Bhatara Surya.

¹²Ragga Bimantara, "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (2019): 242–58, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.19>.

Eksekusi objek jaminan terjadi sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak berhutang dalam persetujuan pokok contohnya persetujuan kredit. Dalam hal piutang ber piutang tidak tertagih mestinya, atau terjadi kredit tersendat, maka memerlukan upaya paksa dari pihak berpiutang untuk mendapatkan kembali hak- haknya sehubungan dengan kredit yang telah diserahkannya. Eksekusi HT lewat Parate eksekusi proses pihak yang menjualan di muka umum tidak lewat perantaraan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan pihak yang menjualan di muka umum untuk proses pihak yang menjualan di muka umum tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan pihak yang menjualan di muka umum (Kantor di muka umum).

Eksekusi berlandaskan titel eksekutorial proses pihak yang menjualan di muka umum lewat penetapan pengadilan dalam proses pihak yang menjualan di muka umum tersebut pihak yang mengajukan pihak yang menjualan di muka umum mengajukan pihak yang menjualan di muka umum kepada ketua Pengadilan Negeri Wilayah posisi pihak yang mengajukan pihak yang menjualan di muka umum, dan eksekusi secara pribadi berlandaskan kata sepakat yang dibuat pihak yang memberi dan pemberi HT dalam hal ini pihak yang menjualan atas tanah yang diikat sebagai agunan dan dibebani dengan HT oleh berpiutang sendiri tidak lewat perantaraan kepada perorangan atau yang lain yang berminat, melainkan didukung juga oleh empunya tanah dan bangunan yang dikehendaki. Berpiutang harus mengajukan permohonan pihak yang menjualan di muka umum secara tertulis disertakan dokumen SKT persyaratan pihak yang menjualan di muka umum kepada Ketua Pengadilan setempat bekerjasama dengan Kantor di muka umum untuk menetapkan waktu pelaksanaan pihak yang menjualan di muka umum.

Proses pelaksanaan pihak yang menjualan di muka umum secara khusus menurut Permenkeu No. 213/Pmk.06/2020 Tentang Juklak pihak yang menjualan di muka umum (Juklak pihak yang menjualan di muka umum 2020). Disamping eksekusi HT seperti yang telah terurai di atas, yaitu eksekusi lewat fiat dari Ketua Pengadilan Pasal 224 HIR, eksekusi HT yang dapat dilakukan

oleh berpiutang adalah eksekusi berlandaskan hak pemberi HT pertama untuk mengalihkan objek HT dalam Pasal 6 Jo. Pasal 20 (ayat 1) huruf a UUHT). Dalam Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa bilamana berutang wanprestasi, pemberi HT pertama mempunyai hak untuk mengalihkan objek HT atas kekuatannya lewat pihak yang menjual secara umum serta mendapatkan pembayaran lunas tagihannya dari hasil pihak yang menjualnya.¹³

Berlandaskan Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU tersebut, maka bilamana berutang cidera janji pemberi HT bisa mengambil tindakan melelang objek HT tanpa perantara dari Pengadilan tanpa penetapan dari ketua pengadilan dari Pengadilan Negeri. Hal ini secara tegas termuat pada petunjuk teknis pelaksanaan pihak yang menjual di muka umum Pasal 6 UUHT, yaitu Pasal 6 huruf e Juklak pihak yang menjual di muka umum 2020, bahwa pihak yang menjual di muka umum eksekusi Pasal 6 UUHT.¹⁴

PT Bank BRI Persero mengajukan permohonan pihak yang menjual di muka umum atas dasar Pasal 6 UUHT yakni dengan kekuatan sendiri mengalihkan pihak yang menjual di muka umum obyek HT ketika berutang cidera janji (tergolong kredit tersendat Per OJK 40 /Pojk.03/2019), tindakan Bank tersebut secara normatif dibenarkan, namun jika kenyataannya Hakim Pengadilan dalam vonisnya menyatakan tindakan Bank sebagai perbuatan melawan hukum, dengan pertimbangan PT Bank BRI (Persero) menolak permintaan berhutang untuk mendapatkan fotocopy catatan-catatan data dokumen kredit dan *Kutipan* Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT yang telah dilakukan pada hari Selasa, tanggal 05 November 2019, *berikut fotocopy* catatan-catatan *data sebagai lampirannya, Kutipan* Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT yang telah dilakukan pada hari Rabu, tanggal 04 Maret 2020, dan *Kutipan* Akta di muka umum sebagai catatan laporan pihak yang menjual di muka umum Eksekusi HT.

¹³ Catur Budi Dianawati and Amin Purnawan, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri," *Jurnal Akta* 4, no. 2 (2017): 125, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1755>.

¹⁴ Dianawati and Purnawan.

Pertimbangan hukum tersebut tidak kaitannya dengan kredit berkonflik dan hak bank mengeksekusi berlandaskan prosedur yang dibenarkan oleh peraturan Per-UU.

1. Langkah hukum Bank Atas vonis Telah Melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.

Langkah hukum adalah sarana menangkal atau membuat lebih baik kesalahan dalam suatu vonis hakim. Langkah hukum diserahkan oleh UU kepada perorangan pribadi maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan vonis hakim yang tidak merasa senang yang dianggap tidak berkeadilan, karena hakim itu juga makhluk meski berbudi yang bisa karena kelalaiannya yang dapat memunculkan salah memutuskan atau berpihak. vonis tidak berkeadilan menurut peraturan Per-UU. Menurut UUHT Pasal 6 jo Pasal 14 dan Pasal 20 UUHT tindakan bank mengeksekusi objek HT dibenarkan sedianya mendapatkan perbuatan pengayoman hukum.¹⁵

Menurut Satjipto perbuatan pengayoman hukum adalah memberi payung pada hak asasi manusia yang menderita rugi perorangan lain dan perbuatan melindungi itu diserahkan kepada khalayak umum supaya dapat merasai semua haknya yang diserahkan oleh hukum. Perbuatan pengayoman hukum sebagai awal terciptanya ikatan peristiwa hukum yaitu menderita rugi antar pelaku hukum yang memiliki ikatan peristiwa hukum atau berdampak hukum. Ikatan peristiwa hukum “hubungan antara dua pelaku hukum atau lebih mengenai hak dan sesuatu yang diwajibkan di satu pihak berhadapan dengan hak dan sesuatu yang diwajibkan dipihak yang lain”.

Banding ialah langkah hukum yang dilaksanakan apabila terdapat satu di antaranya pihak yang tidak merasa senang pada suatu vonis pengadilan pertama. Menurut Pasal 21 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004:

¹⁵ Gita Anggreyni Kamagi, “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya,” *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018): 57–65.

“Pada vonis pengadilan pertama dapat dimohonkan banding oleh para pihak yang berhubungan, kecuali UU menentukan lain. Yang dikehendaki dengan dikecualikan itu diperuntukan pada sengketa keperdataan yang tidak perlu dimohonkan banding, melainkan langsung kasasi ke MA, contohnya vonis pengadilan Niaga dalam perselisihan HaKI, Vonis pengadilan ikatan Industrial (PHI), dan Perkara Kepailitan.¹⁶

Dasar-dasar Mengajukan Kasasi Menurut Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 jo Pasal 30 UU No.5 Tahun 2005 Tentang MA jo Pasal 30 UU No.4 Tahun 2004 antara lain : Salah mengenakan atau melawan norma hukum yang masih berlaku, maksudnya mengenakan hukum baik formal atau materil, sedangkan melawan norma hukum adalah perbuatan mengenakan hukum yang dilakukan karena Fakta hukum salah atau berlawanan dengan ketentuan norma yang masih diakui atau dapat juga ditafsirkan perbuatan mengenakan hukum tersebut tidak tepat dilakukan oleh fakta hukum akibat alpa melengkapi persyaratan yang diharuskan oleh peraturan Per-UU yang memberi ancaman kealpaan itu dengan batalnya vonis yang berhubungan.¹⁷

D. Kesimpulan

1. Eksekusi HT sesuai dengan prosedur peraturan Per-UU adalah sah menurut hukum, jika kenyataannya berlandaskan putusan Pengadilan Bank dinyatakan melakukan perbuatan adalah tidak tepat.
2. Bank yang mengeksekusi sesuai dengan hukum mendapatkan perbuatan pengayoman hukum, pada vonis pengadilan tersebut, bank dapat mengajukan upaya banding untuk mendapatkan suatu kepastian dan perbuatan pengayoman hukum.

¹⁶ Putra Haliman, “Tinjauan Yuridis Tentang Upaya-Upaya Hukum,” *Jurisprudencia* 1, no. 1 (2015): 42–53.

¹⁷ Janpatar Simamora, “Kepastian Hukum Pengajuan Kasasi Oleh Jaksa Penuntut Umum Terhadap Vonis Bebas,” *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (2014): 1–17, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/viewFile/90/74>.

E. Daftar Pustaka

1. Jurnal

- Bhatara Surya. "MODEL ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN FIDUSIA YANG OBJEK JAMINAN DIJUAL OLEH DEBITUR BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT (Study Kasus Di BPR Di Malang)," n.d., 1 24.
- Bimantara, Ragga. "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (2019): 242–58. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.19>.
- Dianawati, Catur Budi, and Amin Purnawan. "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri." *Jurnal Akta* 4, no. 2 (2017): 125. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1755>.
- Djuwita N. Gaib. "DINAMIKA HUKUM PERBANKAN DIGITAL DI INDONESIA." *E Journal Fakultas Hukum Unsrat* 561, no. 3 (2019): S2–3.
- Dr. I Ketut Sukawati Lanang Putra Perbawa, S.H., M.Hum. "PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERBANKAN." *Jurnal Advokasi* 6, no. 1 (2016): 153–68.
- Fahrial. "Vol. 1 No.1 Edisi 2 Oktober 2018 [Http://Jurnal.Ensiklopediaku.Org](http://Jurnal.Ensiklopediaku.Org) Ensiklopedia of Journal." *Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional* 1, no. 1 (2018): 1–5.
- Haloman, Putra. "Tinjauan Yuridis Tentang Upaya-Upaya Hukum." *Yurisprudencia* 1, no. 1 (2015): 42–53.
- Hapsari, Riana. "Penerapan Prinsip 3r (Restructuring, Reschedulling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 / Pojk . 03 / 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus." *"Dharmasisya" Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1, no. 4 (2022).
- Harfiati. "PASAL 1131 BW SEBAGAI NORMA PENGATURAN JAMINAN UMUM." *Jurnal Pendidikan Dan Keagamaan* 561, no. 3 (2019).
- Hukum Benda, Implementasi, Kebendaan Terhadap Anak Menurut Hukum Perdata, and Mohamad Govinda Khan. "IMPLEMENTASI HUKUM BENDA/KEBENDAAN TERHADAP ANAK MENURUT HUKUM PERDATA." *LEX CRIMEN* 6, no. 5 (July 24, 2017). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/16678>.
- Kaiian, T M, Dengan Beri, U I Idai, G Uaidang Iiaj, Taitret Ngai T, and Maria S V Sumardjono-r. "Igedit Kaiian," no. 7 (n.d.).

- Kamagi, Gita Anggreina. "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya." *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018): 57–65.
- Naja, H. D., SH, M., & Kn, M. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. PT Citra Aditya Bakti., 2018.
- Risa, Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal* 5, no. 2 (2017): 1689–99.
- Simamora, Janpatar. "Kepastian Hukum Pengajuan Kasasi Oleh Jaksa Penuntut Umum Terhadap Vonis Bebas." *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (2014): 1–17.
<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/viewFile/90/74>.