

**ANALISIS PELAKSANAAN *PARATE EXECUTE* BERDASARKAN  
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(Persero) Tbk  
KANTOR CABANG SOLO**

**Aditya Revinanda Shakti<sup>1</sup>, Pujiyono<sup>2</sup>, Suraji<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Sebelas Maret, Indonesia

Email : [adityarevinanda@gmail.com](mailto:adityarevinanda@gmail.com),<sup>1</sup> [pujifhuns@staff.uns.ac.id](mailto:pujifhuns@staff.uns.ac.id),<sup>2</sup>  
[suraji.esha@staff.uns.ac.id](mailto:suraji.esha@staff.uns.ac.id)<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Parate Eksekusi umumnya berlaku pada Hak Tanggungan pada suatu kredit Bank seperti yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, apabila debitur cedera janji maka kreditur berhak menjual jaminannya melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penelitian ini bermaksud menganalisis pelaksanaan Parate Execute berdasarkan sertipikat hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Solo. Penelitian hukum empiris ini bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang mengambil informasi menggunakan teknik purposive sampling dengan data yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan studi lapangan. Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah melalui KP2LN tanpa penetapan pengadilan dan penetapan pengadilan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo sebagai salah satu bank pemerintah dalam hal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 PrP Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara sedangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam hal eksekusi Hak Tanggungan pelaksanaannya belum efektif digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Solo.

**Kata Kunci** : Parate Eksekusi, Hak Tanggungan.

**ABSTRACT**

*Parate Execute generally applies to Mortgage on a Bank loan as stated in Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land and take payment of his receivables from the sale proceeds. This study intends to analyze the implementation of Parate Execute based on a mortgage certificate carried out by PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Solo Branch Office. This empirical legal research is descriptive with a qualitative approach that takes information using a purposive sampling technique with data derived from primary legal materials, secondary legal materials and field studies. The result of this research is the execution of Mortgage Rights at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Solo Branch Office based on Article 6 in conjunction with Article 20 of Law Number 4 of 1996 concerning Liability Rights on Land and Objects Related to Land through KP2LN without court decisions and court decisions based on Law Number 4 of 1996 concerning Liability Rights on Land and Objects Relating to Land. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Solo Branch Office as one of the state banks in terms of the execution of Mortgage Rights, based on Law Number 49 PrP of 1960 concerning the Committee for State Receivables, while Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Objects Related to Land, in the case of execution of Mortgage Rights, the implementation has not been effectively used by PT. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Solo Branch Office.*

**Keywords** : Execution Parate, Mortgage.

## PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang senantiasa giat mengembangkan perekonomian yang salah satunya melalui pembangunan ekonomi sebagai upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang tidak sedikit sebagai salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Bagi masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha dalam meningkatkan kebutuhan konsumsi atau produksinya sangat membutuhkan pengadaan modal yang berasal dari Bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan (Imaniyati, 2010). Peranan Bank sangat dibutuhkan sesuai dengan salah satu asas perbankan yaitu demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Untuk melaksanakan fungsinya tersebut bank harus berdasarkan prinsip-prinsip demokrasi yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu (Djumhana, 1996):

1. Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat dan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan serta kesejahteraan rakyat. (Pasal 2, 3 dan 4 UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 jo UU Perbankan No. 10 Tahun 1998)
2. Perbankan Indonesia dalam pelaksanaannya harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan dan kesinambungan unsur Trilogi Pembangunan.
3. Perbankan Indonesia dalam menjalankan fungsi lain dan bertanggung jawab kepada masyarakat tetap harus senantiasa bergerak cepat guna menghadapi tantangan yang semakin luas dalam perkembangan perekonomian nasional maupun internasional.

Kedudukan dana perkreditan yang sangatlah penting dalam proses pembangunan, maka pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait perlu mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi pemberi pinjaman (kreditur) dalam hal ini pihak Bank pada masa yang akan datang. Tahapan pemberian kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Bank dalam melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu :

1. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;
2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada Bank;
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Sebelum memberikan kredit Bank, maka diperlukan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dengan melakukan penilaian yang seksama berdasarkan prinsip 5C yaitu:

1. *Character* (kepribadian). Sebelum memberikan kreditnya harus terlebih dahulu dilakukan penilaian atas karakter calon debitur.
2. *Capacity* (Kemampuan). Calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.
3. *Capital* (modal). Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya.
4. *Collateral* (agunan). Karena pentingnya suatu agunan dalam setiap pemberian kredit, maka Undang-Undang mensyaratkan bahwa agunan harus ada dalam setiap pemberian kredit.
5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting untuk dianalisis sebelum kredit diberikan.

Penyaluran kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, salah satunya dengan membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian kredit

merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditur, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya. Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang didalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga. Perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur (*verhaalsrecht*) (Soewarso, 2002).

Ketentuan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), tanah sebagai salah satu bentuk jaminan yang mempunyai nilai ekonomis yang relatif lebih tinggi dan lebih aman sehingga pihak Bank dapat menjual jaminan jika terjadi kredit atau pembiayaan bermasalah. Dalam UUHT diuraikan bahwa tidak semua hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, hanya hak primer yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hanyalah hak atas tanah yang berstatus sebagai berikut (Purnamasari, 2011):

1. Hak milik;
2. Hak guna Bangunan;
3. Hak guna usaha;
4. Hak pakai atas tanah negara;
5. Hak milik atas satuan rumah susun.

Adapun ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yaitu (Fuady, 1996):

1. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan, di tangan siapapun obyek tersebut berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Setiap kredit yang dilakukan antara pihak debitur dan pihak kreditur dalam hal ini Bank yang jaminannya berupa tanah akan dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pemilihan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kredit oleh lembaga perbankan disebabkan Hak Tanggungan dianggap paling efektif dan aman eksekusinya. Jaminan sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank (kreditur). Adapun jaminan yang ideal dapat dilihat dari (Subekti, 1996) :

1. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, maka diuangkan untuk melunasi utang debitur.

Bank Tabungan Negara adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak dibidang jasa keuangan perbankan. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) ditunjuk oleh pemerintah sebagai Bank yang membiayai perumahan berdasarkan Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/IV/1974 tanggal 29 Januari 1974 merupakan tonggak sejarah penting dalam perjalanan awal Bank BTN menjadi sebuah Bank yang berfokus di bidang pembiayaan perumahan.

Kenyataan yang ada menjelaskan bahwa tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitur tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Penyelesaian kredit bermasalah bagi debitur yang tidak memiliki itikad baik akan ditempuh melalui lembaga hukum dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi benda

jaminan dalam rangka pelunasan hutang debitur pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Penjelasan yang telah disampaikan, maka permasalahan akan dijawab antara lain Bagaimana pelaksanaan *parate execute* berdasarkan sertipikat hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo? yang mana penulis melakukan penelitian hukum terkait pelaksanaan *parate execute*.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum empiris atau *non-doctrinal research (social legal research)*. Pada penelitian sosiologis atau empiris, maka yang diteliti adalah data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai penulisan penelitian hukum untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soekanto, 2014). Penelitian mengambil lokasi di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

Penelitian ini bersifat penelitian deskriptif yaitu penelitian yang ditujukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya terutama untuk mempertegas hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam menyusun teori-teori baru (Soekanto, 2014). Penelitian dilaksanakan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan ilmiah yang mengungkap situasi sosial tertentu dengan mendeskripsikan kenyataan secara benar, dibentuk oleh kata-kata berdasarkan teknik pengumpulan analisis data yang relevan yang diperoleh dari situasi yang alamiah (Moleong, 2008). Pendekatan kualitatif meneliti dan mempelajari objek penelitian sebagai sesuatu yang utuh (Soekanto, 2014).

Pada umumnya jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer yaitu data yang langsung diperoleh peneliti di lapangan dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi berbagai pustaka (Soekanto, 2014). Teori yang dipergunakan untuk menganalisis permasalahan tersebut dengan Teori Positivisme yang mengacu pada peraturan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah melalui KP2LN tanpa penetapan pengadilan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

---

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan aset suatu Bank, tetapi kegiatan perkreditan juga merupakan suatu resiko aset bagi Bank yang bersangkutan karena sebagian dari aset Bank tersebut dikuasai oleh nasabah Bank (debitur). Bank sebagai penyalur/pemberi pinjaman dana sudah mengambil langkah antisipasi yaitu dengan pengikatan kredit dengan jaminan, salah satunya dengan lembaga Jaminan Hak Tanggungan. Kredit macet adalah suatu resiko yang tidak dapat dihindari oleh setiap Bank dalam pemberian kredit. Kondisi tertentu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, terdapat debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya kepada Bank dalam hal pembayaran kredit sesuai perjanjian. Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), eksekusi terhadap barang agunan adalah upaya terakhir yang dilakukan dalam mengatasi kredit macet. Adapun eksekusi yang dilakukan terhadap obyek Hak Tanggungan adalah melalui lelang Hak Tanggungan.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan sesuai dengan yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu (Sjahdeni, 1999) :

1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang;
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat juga dibebankan berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
4. Hutang yang dijamin harus satu hutang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT yakni apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah. Hak Tanggungan dibebankan dalam beberapa hak atas tanah dan pelunasan hutang yang dijamin itu dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Penghapusan atau roya Hak Tanggungan sebagian-sebagian itu disebut *roya partial* (Harsono, 2003). Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan

---

untuk sisa hutang yang belum dilunasi, agar hal tersebut dapat berlaku maka harus diperjanjikan secara tegas dan jelas didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Lelang Hak Tanggungan adalah lelang terhadap obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji yang dilaksanakan berdasarkan :

1. Hak kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 UUHT (Parate Execute);
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT;
3. Eksekusi melalui penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Dokumen persyaratan untuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

1. Surat Permohonan Lelang dari kreditur sebagai penjual;
2. Syarat lelang dari penjual;
3. Asli dan fotocopy Bukti Kepemilikan/Hak;
4. Asli/fotocopy Surat Keputusan Penunjukkan Penjual;
5. Daftar barang yang akan dilelang;
6. Salinan Perjanjian Kredit;
7. Salinan Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
8. Asli/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dari kreditur terhadap debitur maupun pernyataan dari pihak kreditur;
9. Surat Pernyataan dari Kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;

10. Perincian hutang, denda dan bunga.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dijalankan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo adalah sebagai berikut :

1. Sebelum melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah melakukan pembinaan terhadap debitur yang cidera janji melalui Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan terakhir Surat Peringatan III.
2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan persuasif (pendekatan) terhadap debitur wanprestasi, dengan memberi saran kepada debitur tersebut agar mencari pembeli atas tanah dan bangunan yang bersangkutan dengan jalan dijual dibawah tangan agar dapat tercapai penjualan dengan harga tertinggi sehingga dapat menguntungkan pihak debitur maupun PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai kreditur;
3. Apabila secara persuasif tidak tercapai, maka kasus kredit macet dalam praktek di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tersebut diserahkan ke PUPN berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 PrP Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang bertugas mengurus piutang negara yang oleh pemerintah yang secara langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusannya kepadanya. Pasal 12 Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 menetapkan bahwa instansi pemerintah dan badan negara diwajibkan menyerahkan piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum tetapi penanggung utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada PUPN. Berhubung PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagai badan negara, maka pengurusan atau penyelesaian piutang macetnya wajib diserahkan kepada PUPN. Adapun persyaratan lelang eksekusi PUPN, Surat Permohonan Lelang harus dilengkapi yaitu :
  - a. Pernyataan Bersama atau Penetapan Jumlah Piutang Negara;
  - b. Salinan Surat Paksa;
  - c. Salinan Surat Perintah Penyitaan;
  - d. Salinan Berita Acara Penyitaan;
  - e. Salinan Surat Perintah Penjualan;

- f. Bukti pemilikan atas barang yang akan dilelang, dalam hal lelang tanah maka diperlukan adanya SKPT dari Kantor Pertanahan. Apabila tanah belum bersertipikat maka SKPT dilampiri surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa dan disahkan oleh Camat setempat;
- g. Syarat-syarat lelang dari pemohon lelang apabila ada;
- h. Bukti pemberitahuan lelang kepada debitur;
- i. Bukti pengumuman lelang oleh pemohon lelang di surat kabar setempat.

Adapun prosedurnya sebagai berikut :

- a. KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pejabat Lelang Kelas II setempat dilengkapi dengan syarat-syarat tersebut diatas;
- b. KP2LN menetapkan tanggal dan waktu lelang dengan memperhatikan keinginan pemohon lelang;
- c. KP2LN menetapkan besarnya uang jaminan yang harus disetor calon peserta lelang ke KP2LN dengan memperhatikan saran dari KP2LN;
- d. KP2LN melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian setempat;
- e. KP2LN menetapkan harga limit dari barang yang akan dilelang. Harga limit sifatnya rahasia. Dalam hal penawaran secara tertulis pada amplop tertutup, harga limit diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup sesaat sebelum pelaksanaan lelang;
- f. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang bersama-sama dengan pejabat penjual. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh Pejabat Lelang dibuat Berita Acara yang disebut Risalah Lelang;
- g. Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai segera setelah pelaksanaan lelang kepada Pejabat Lelang, dan selanjutnya segera disetorkan kepada yang berhak setelah dipotong Bea Lelang penjual.

Eksekusi barang agunan melalui PUPN lebih sering dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena waktunya relatif lebih singkat yaitu minimal 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkan SP3N (Surat Pernyataan Penyelesaian Piutang Negara) dibandingkan dengan gugatan ke Pengadilan Negeri karena harus melalui sidang. Hal tersebut untuk memberi toleransi kepada debitur menyelesaikan

kewajibannya terhadap PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan biayanya relatif lebih murah.

4. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan melakukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Akan tetapi hal ini jarang sekali dilakukan karena memakan biaya yang banyak yang harus ditanggung oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai kreditur (pemohon) dan waktu yang lama karena harus melalui sidang dan adanya tingkat banding, tingkat kasasi sampai tingkat PK (Peninjauan Kembali), walaupun eksekusi tetap dapat dilakukan pada tingkat pertama setelah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah melalui KP2LN tanpa penetapan pengadilan. Eksekusi dapat melalui Pengadilan Negeri dengan menggunakan penetapan pengadilan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo sebagai salah satu Bank BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dalam hal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 PrP Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Hal ini berarti penyelesaiannya dilakukan oleh KP2LN, sedangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam hal eksekusi Hak Tanggungan pelaksanaannya belum efektif digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), mengingat masih berpedoman pada Undang-Undang Nomor 49 PrP Tahun 1960.

## REFERENSI

- Agustianto Octavia. (2018). Analisis Yuridif Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Bank Menggunakan Parate Eksekusi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Journal of Judicial Review*. Volume 20 No. 1.
- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Diyas Mareti Riswindan. (2018). Analisa Keberadaan Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Digunakan Sebagai Penjamin Kredit Bank Dengan Pembebanan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 99 K/TUN/2013). *Jurnal Raperatorium*. Volume 5 No 2.
- Guntara, Griadhi. (2017). Penerapan Prinsip 5C Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Di dalam Menyalurkan Kredit. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*. Volume 7 No.8.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (1997). Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank Dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti. *Newsletter*. Volume 7 No. 28.
- Indrawati Soewarso. (2002). *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Irma Devita Purnamasari. (2011). *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: PT. Mirzan Pustaka.
- Lestari. (2017). Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 19 No.1.
- Lexy J. Moleong. (2009). *Metodeologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Maria S.W. (1997). Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum*. Volume 4 No.7.
- Mariam Darus Badruzaman.(2000). Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan. *Jurnal Hukum Bisnis*. Volume 11 No.11.
- Moch. Ali. (2011). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Law Reform*. Volume 6 No 1.
- Moh. Novi Patamangi. (2015). Tinjauan Hukum Tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Volume 3 No.2.
- Muhamad Djumhana. (1996). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Neni Sri Imaniyati. (2010). *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Nina Paputungan. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*. Volume 4 No.2.
- Panjaitan. (2018). Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata. *Justitia Jurnal Hukum*. Volume 2 No.2.
- R.Subekti. (1996). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Ridel Adisetia. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditor. *Lex Et Societatis*. Volume 5 No.10.
- Soeikromo. (2017). Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 1 No.1.

- Soerjono Soekanto. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sutan Remi Sjahdeini. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.
- Tanuwidjaya. (2016). Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 10 No.1.
- Yusuf Arif Utomo. (2011). Parate Executive Pada Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor dan Debitor. *Yuridika*. Volume 26 No.2.