



Analisis Proses Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam

Shindy¹, Agustianto^{1*}, Shenti Agustini¹

¹Universitas Internasional Batam, Kepulauan Riau, Indonesia

*Corresponding Author: agustianto.lec@uib.ac.id

Info Artikel

Direvisi, 12-02-2026
Diterima, 03-07-2026
Dipublikasi, 06-07-2026

Kata Kunci:

Lelang Hak Tanggungan; Eksekusi Parate; Kredit Macet

Keywords:

Mortgage Auction;
Parate Execution;
Non-Performing Loans

Abstrak

Pertumbuhan ekonomi yang pesat di Kota Batam telah mendorong peningkatan pemberian kredit oleh Bank Perekonomian Rakyat (BPR), sehingga menimbulkan kebutuhan akan mekanisme hukum yang efektif untuk menangani kredit macet. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam pengaturan hukum yang mengatur pelaksanaan lelang hak tanggungan, proses eksekusi hak tanggungan, serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik pelaksanaannya di BPR Kota Batam. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif, yang menggabungkan pengumpulan data melalui wawancara dengan pihak terkait di BPR dan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, serta data perbankan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum mengenai lelang hak tanggungan telah jelas dan memberikan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan bagi debitur maupun kreditur, dan kemanfaatan praktis. Pelaksanaan eksekusi dilakukan melalui metode parate eksekusi, dimulai dari tahapan negosiasi, upaya penyelesaian kredit macet melalui rescheduling dan restrukturisasi, hingga lelang publik di KPKNL. Hambatan yang muncul, seperti sengketa hukum dari debitur, keraguan pihak bank, serta kendala administratif, dapat diatasi melalui sosialisasi berkelanjutan, pendampingan hukum, dan mekanisme pembeli sementara. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menjadi lebih efektif, efisien, dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

Abstract

The rapid economic growth in Batam City has led to an increase in credit provision by the People's Credit Bank (BPR), creating the need for an effective legal mechanism to handle non-performing loans. This study aims to thoroughly analyze the legal regulations governing mortgage auction rights, the execution process, and the obstacles encountered in their implementation at BPR in Batam City. The method used is empirical legal research with a qualitative descriptive approach, combining data collection through interviews with relevant parties at BPR and literature review of legislation, legal literature, scientific journals, and relevant banking data. The results indicate that the legal framework for mortgage auctions is clear and provides a balance between legal certainty, fairness for both debtors and creditors, and practical benefits. Execution is carried out through parate execution, starting with negotiations, resolving non-performing loans through rescheduling and restructuring, and proceeding to public auctions at KPKNL. Obstacles such as legal disputes from debtors, bank hesitations, and administrative challenges can be addressed through continuous socialization, legal assistance, and temporary buyer mechanisms. Consequently, the execution of mortgage rights becomes more effective, efficient, and fair for all parties involved.

PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang semakin pesat telah mendorong meningkatnya persaingan di berbagai bidang, termasuk dalam pemenuhan kebutuhan modal untuk menjalankan usaha maupun memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat. Salah satu cara yang umum dilakukan

untuk memperoleh tambahan modal adalah melalui kegiatan kredit¹. Eksekusi yang dilakukan oleh kreditur merupakan upaya untuk memastikan terpenuhinya hak atas pinjaman yang diberikan kepada debitur². Kota Batam, sebagai pusat industri dan jalur perdagangan internasional, merupakan wilayah strategis dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Aktivitas industri, perdagangan, dan jasa yang semakin berkembang mendorong masyarakat, khususnya pelaku usaha, untuk mencari dukungan modal dari lembaga keuangan. Dalam konteks ini, perbankan berperan penting sebagai penyedia pembiayaan yang membantu masyarakat dan pelaku usaha dalam mengembangkan kegiatan ekonominya.

Perbankan adalah institusi finansial dimana berfungsi mengumpulkan modal oleh publik serta menyebarkannya lagi dalam format peminjaman atau hutang. Hal ini sejalan dengan ketentuan Regulasi Klausul 7 Tahun 1992 mengenai Perfinansialan seperti sudah dimodifikasi melalui Regulasi Klausul 10 Tahun 1998, yang menyebutkan bahwasanya institusi finansial merupakan entitas komersial dimana mengumpulkan modal oleh publik dalam format tabungan serta menyebarkannya kembali untuk publik dalam format jenis pinjaman ataupun jenis lain³. Dalam praktiknya, entitas dimana menyediakan peminjaman dikenal sebagai pemberi hutang, sementara entitas dimana menyambut peminjaman dikenal sebagai penerima hutang.

Ketika memperoleh fasilitas kredit, debitur biasanya diwajibkan menyediakan jaminan sebagai bentuk pengamanan bagi bank apabila terjadi gagal bayar. Kegiatan pinjam-meminjam ini telah berperan sebagai elemen krusial dari aktivitas publik, entah pada kawasan urban atau pada wilayah rural, karena berperan dalam menunjang perekonomian dan mendorong pertumbuhan usaha. Kredit tidak hanya mendukung kegiatan produksi, tetapi juga membantu masyarakat mengembangkan usaha secara mandiri dan meningkatkan kesejahteraan⁴.

Setiap perjanjian kredit didasarkan pada kesepakatan di antara institusi finansial selaku pemberi hutang serta klien selaku penerima hutang. Namun, kegiatan pinjaman memiliki risiko, salah satunya adalah kemungkinan terjadinya kredit macet. Oleh karena itu, bank wajib menerapkan prinsip kewaspadaan dengan menggunakan analisis dimana terkenal melalui prinsip 5C yakni karakter, kapabilitas, modal, jaminan, serta kondisi. Salah satu bentuk perlindungan bagi bank terhadap risiko gagal bayar adalah penggunaan jaminan wewenang jaminan, yaitu wewenang garansi pada lahan dimana menyediakan kekuasaan untuk pemberi hutang agar mendapatkan pelaporan pembayaran kewajiban dengan penyerahan aset garansi jika penerima hutang tidak melaksanakan tanggung jawabnya. Ketentuan ini ditetapkan melalui Regulasi Klausul 4 Tahun 1996 mengenai Wewenang Jaminan pada Lahan serta Objek-Objek dimana terkait dengan Lahan⁵.

Wewenang jaminan memiliki hubungan erat dengan pelaksanaan kesepakatan pinjaman karena berperan selaku instrumen perlindungan hukum untuk pemberi hutang. Apabila penerima hutang tidak melunasi utangnya, kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan sesuai ketentuan hukum⁶. Salah satu mekanisme yang sering digunakan adalah pelaksanaan

¹ Ferdinansyah, Tumanggor, M. S., & Noviriska. (2024). Perlindungan hukum terhadap debitur atas eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah. *Action Research Literate*, 8(4), 823–832. <https://arl.ridwaninstitute.co.id/index.php/arl>

² Maeda, N. A., Mukhidin, & Hamzani, A. I. (2023). Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan. *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 1(1), 1–12

³ Yangta, J., Idham, & Aminah, T. (2023). Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Penelitian Di Pt.Bpr Dana Nagoya). *Ensiklopedia of Journal ANALISIS*, 5(2), 62–68.

⁴ Jannah, M. M., & Badriyah, S. M. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 557–566. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493>

⁵ Tampubolon, M. Y. (2025). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak pada PT Bank Rakyat Indonesia (Studi Putusan Nomor: 3/Pdt.G.S/2024/PN.Mgl). *SAKOLA - Journal of Sains Cooperative Learning and Law*, 2(1), 91–96.

⁶ Yusril, Rumengan, J., Idham, & Fadlan. (2020). Juridical Analysis of the Transfer of Ownership of Objects Which are

langsung, yakni penyelesaian tindakan oleh kreditur bebas dari dengan menggunakan tahapan peradilan, seperti ditetapkan melalui Ayat 6 Regulasi Klausul 4 Tahun 1996 dan diperkuat oleh aturan Pasal 1155 Burgerlijk Wetboek (KUHPerdata) yang menyediakan wewenang untuk pemberi hutang agar melepas barang garansi dengan menggunakan lelang publik bebas dari perantaraan hakim.

Selain itu, penyelenggaraan penawaran publik atas aset garansi ditetapkan melalui Ketentuan Menteri Keuangan Bidang Keuangan Klausul 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang, yang menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang oleh KPKNL. Peraturan tersebut menegaskan bahwa penyelenggaraan penawaran publik wajib dijalankan dengan cara transparan, akuntabel, serta selaras dengan prosedur peraturan dimana dapat diterapkan. Meskipun parate pelaksanaan dianggap lebih cepat dan efisien dalam penyelesaian kredit bermasalah, praktiknya di lapangan sering menemui kendala. Hambatan tersebut dapat berupa penolakan dari pihak debitur, permasalahan administratif, hingga ketidaksesuaian dokumen jaminan⁷.

Kredit macet di perbankan, yang tercermin dari tingginya rasio Non Performing Loan (NPL), meningkatkan risiko gagal bayar debitur dan mengganggu stabilitas keuangan, sehingga mendorong Bank Perekonomian Rakyat untuk menyelesaikannya melalui eksekusi jaminan, termasuk pelaksanaan lelang hak tanggungan. Selain NPL, tingginya kredit macet dapat menurunkan ROA, sehingga bank perlu segera menyelesaikannya melalui mekanisme hukum agar kinerja keuangan tetap terjaga. Kredit macet yang tidak terselesaikan dapat menurunkan Capital Adequacy Ratio (CAR), sehingga eksekusi hak tanggungan menjadi langkah strategis bagi Bank Perekonomian Rakyat untuk menjaga kecukupan modal dan keberlangsungan usaha⁸.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih terbatasnya kajian yang membahas secara spesifik pelaksanaan parate eksekusi terhadap hak tanggungan. Seperti penelitian Dewi et al., (2025) yang membahas penyelesaian kredit macet dengan jaminan fidusia melalui restrukturisasi dan lelang, namun tidak meneliti pelaksanaan parate eksekusi⁹. Demikian pula penelitian Yudhatama et al., (2023) yang menyoroti perlindungan hukum terhadap peserta lelang, tetapi belum membahas secara mendalam pelaksanaan lelang melalui parate eksekusi dalam perbankan¹⁰.

Dalam konteks tersebut, Bank Perekonomian Rakyat (BPR) di Kota Batam memiliki peran penting dalam menyediakan akses pembiayaan bagi masyarakat dan pelaku usaha. Namun, peningkatan penyaluran kredit tidak selalu diikuti dengan kemampuan *debitor* dalam memenuhi kewajiban pembayaran, sehingga menimbulkan permasalahan kredit macet. Kondisi ini menjadi tantangan bagi BPR dalam menjaga stabilitas keuangan serta melaksanakan eksekusi jaminan secara efektif dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil observasi, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di beberapa BPR di Kota Batam masih menghadapi berbagai kendala, seperti keberatan dari pihak *debitor*,

Still the Responsibility of Other Debtors for Legal Certainty; A Research Study at PT.BPR LSE Manggala, Batam City. *International Journal of Research and Review*, 7(7), 97–107.

⁷ Ningsih, A. S. (2021). Kajian yuridis efektifitas penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan. *ARENA HUKUM*, 14(3), 546–566.

⁸ Mahmud, S., Lasimpala, F., Moonti, R. M., & Kasim, M. A. (2025). Efektifitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Aktivisme : Jurnal Ilmu Pendidikan, Politik Dan Sosial Indonesia*, 2(3). <https://doi.org/10.62383/aktivisme.v2i3.1141>

⁹ Dewi, A. L., Maharani, B. L., & Salsabila, S. R. (2025). Analisis Kepastian Hukum Lelang Pailit: Studi Kasus Perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg. *JDIH-UNTIDAR*, 1(11). https://jdih.untidar.ac.id/produk-hukum/Artikel_Hukum_analisis-kepastian-hukum-lelang-pailit-studi-kasus-perkara-no-11pdtg2024pn-mgg

¹⁰ Yudhatama, A. M., Muhtarom, M., & Dewi, N. (2023). Analisis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Terhadap Agunan Pembiayaan Nasabah Non Performing Financing (NPF) di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk . Kantor Cabang Syariah Solo. *Jurnal Bevinding*, 01(05), 49–54.

keterlambatan proses lelang, serta permasalahan administratif dan ketidaksesuaian dokumen jaminan. Hambatan-hambatan tersebut dapat memperlambat penyelesaian kredit macet dan menimbulkan risiko hukum bagi bank. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang tidak hanya menelaah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tetapi juga mengkaji pengaturan hukum yang menjadi dasar pelaksanaannya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Proses Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam”.

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet pada Bank Perekonomian Rakyat?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam?
3. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan upaya penyelesaiannya pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet pada Bank Perekonomian Rakyat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan upaya yang dilakukan dalam mengatasinya pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam.

Teori Penelitian

Penelitian ini menggunakan Teori Keadilan Gustav Radbruch sebagai landasan analisis hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum yang ideal harus memuat dan menyeimbangkan tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), keadilan (*Gerechtigkeit*), dan kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*). Ketiga nilai tersebut bersifat saling melengkapi dan tidak dapat dipisahkan, karena penekanan yang berlebihan pada satu nilai dengan mengabaikan nilai lainnya berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam praktik penerapan hukum¹¹. Teori ini relevan digunakan dalam penelitian mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan, karena pelaksanaan eksekusi jaminan tidak hanya berkaitan dengan kepatuhan terhadap norma hukum tertulis, tetapi juga menyangkut perlindungan hak para pihak serta manfaat hukum yang dihasilkan bagi perbankan dan masyarakat.

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan nilai yang menekankan bahwa hukum harus jelas, tertulis, dapat diprediksi, dan dilaksanakan secara konsisten. Menurut Radbruch, kepastian hukum penting agar setiap subjek hukum mengetahui hak dan kewajibannya serta terlindungi dari tindakan sewenang-wenang¹².

Dalam konteks penelitian ini, kepastian hukum dikaitkan dengan pengaturan dan pelaksanaan eksekusi serta lelang hak tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat (BPR) di Kota Batam. Kepastian hukum tercermin dari keberadaan peraturan perundang-undangan yang jelas, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, *Burgerlijk Wetboek*, dan

¹¹ Andayani, Z., Siregar, S., & Harahap, I. (2020). Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet. *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS) SAINTEKS 2020*, 1(2), 701–706.

¹² Salsabila, S., & Lubis, S. D. (2024). Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)*, 4(5), 1944–1955. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>

Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang, serta dari penerapan prosedur lelang yang sesuai dengan ketentuan tersebut.

Apabila dalam praktik ditemukan hambatan administratif, keterlambatan proses lelang, atau ketidaksesuaian antara pengaturan hukum dengan pelaksanaan di lapangan, maka kondisi tersebut menunjukkan bahwa nilai kepastian hukum belum sepenuhnya terpenuhi. Ketidakpastian hukum ini berpotensi menimbulkan kerugian, baik bagi *creditor* maupun *debitor*, serta melemahkan fungsi eksekusi hak tanggungan sebagai instrumen penyelesaian kredit macet¹³.

2. Keadilan

Keadilan menurut Gustav Radbruch merupakan nilai fundamental yang menuntut adanya perlakuan yang setara bagi setiap orang di hadapan hukum, tanpa membedakan kedudukan sosial, ekonomi, maupun kekuasaan. Keadilan tidak hanya bersifat formal, tetapi juga harus diwujudkan secara substantif, yakni memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak¹⁴.

Dalam penelitian ini, nilai keadilan digunakan untuk menilai apakah pelaksanaan lelang hak tanggungan telah memberikan perlindungan hukum yang proporsional antara pihak bank selaku *creditor* dan nasabah selaku *debitor*. Keadilan tidak hanya diukur dari terpenuhinya persyaratan administratif dan prosedural, tetapi juga dari sejauh mana *debitor* diberikan kesempatan untuk memperoleh informasi, menyampaikan keberatan, serta mempertahankan hak-haknya sebelum dan selama proses lelang berlangsung¹⁵.

Apabila dalam praktik pelaksanaan eksekusi lebih mengutamakan kepentingan *creditor* tanpa memperhatikan hak *debitor*, maka dapat dikatakan bahwa keadilan substantif belum sepenuhnya terwujud dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut.

3. Kemanfaatan

Kemanfaatan merupakan nilai hukum yang menekankan bahwa hukum harus memberikan manfaat nyata bagi masyarakat. Menurut Radbruch, hukum tidak boleh hanya sah secara formal, tetapi juga harus mampu menciptakan ketertiban, kesejahteraan, dan solusi atas permasalahan sosial¹⁶.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, nilai kemanfaatan dianalisis melalui dampak pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap para pihak dan masyarakat secara luas. Pelaksanaan lelang yang efektif, transparan, dan tepat waktu akan memberikan manfaat bagi kreditur dalam pemulihan piutang, sekaligus memberikan kejelasan status hukum bagi debitur¹⁷. Sebaliknya, apabila pelaksanaan lelang menimbulkan konflik, ketidakpastian, atau kerugian yang tidak proporsional, maka dapat dikatakan bahwa nilai kemanfaatan hukum belum tercapai secara optimal

Berdasarkan Teori Keadilan Gustav Radbruch, penelitian ini bertujuan untuk menilai pengaturan hukum, pelaksanaan, serta hambatan dalam lelang hak tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam, apakah telah mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Ketidakseimbangan di antara ketiga nilai

¹³ Ajidah, V., & Bennadi. (2021). Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Terhadap Objek Hak Tanggungan Diperbankan. *JUSTICE LAW: Jurnal Hukum*, 1(2).

¹⁴ Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. *LEX Renaissance*, 8(1), 167–184.

¹⁵ Gegana, R. P., Sanata, K., & Ramadoni, S. R. (2024). Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan. *LANGGONG: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 4(1), 14–25.

¹⁶ Hartono, R., Tobing, M. L., Sidabutar, L. N., & Deol, H. S. (2025). Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Pada Pihak Ketiga Pemberi Jaminan Pada Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 6(1), 1–9. <https://doi.org/10.22225/juinhum.6.1.2025.1-9%0APelaksanaan>

¹⁷ Lavinia, A. C., & Nurudin, A. (2019). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta. *NOTARIUS*, 12(1), 524–536.

tersebut, khususnya apabila pelaksanaan eksekusi hanya menitikberatkan pada kepastian hukum formal tanpa memperhatikan keadilan dan kemanfaatan, dapat dipandang sebagai penyimpangan dari tujuan hukum itu sendiri.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang berfokus pada hukum sebagaimana diterapkan dan bekerja dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris bertujuan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai pelaksanaan ketentuan hukum dalam praktik, khususnya terkait pelaksanaan eksekusi dan lelang hak tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat (BPR) di Kota Batam. Meskipun bersifat empiris, penelitian ini juga didukung oleh kajian normatif untuk menelaah pengaturan hukum yang menjadi dasar pelaksanaan lelang hak tanggungan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengkaji praktik di lapangan, tetapi juga menilai kesesuaiannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁸.

Pendekatan empiris dalam penelitian ini digunakan untuk menelaah perilaku, pandangan, serta praktik para pihak yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan¹⁹. Dengan pendekatan ini, hukum tidak hanya dipahami sebagai norma tertulis, tetapi juga sebagai kenyataan sosial yang dipengaruhi oleh berbagai faktor administratif, kelembagaan, dan kepentingan para pihak.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yang diperoleh melalui data lapangan dan data sekunder sebagai pendukung analisis.

Sumber data terdiri dari:

1. Data lapangan (data utama)

Data lapangan diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan eksekusi dan lelang hak tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat (BPR) di Kota Batam. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi faktual mengenai prosedur, hambatan, serta pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam praktik.

2. Data sekunder (data pendukung)

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yang meliputi:

a. Bahan hukum primer, terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, khususnya ketentuan Pasal 1 angka 2 yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya.
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya Pasal 6 yang menyatakan bahwa apabila *debitor* cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang, yang mengatur tata cara dan prosedur pelaksanaan lelang, termasuk kewajiban penyelenggaraan lelang secara transparan, tertib, dan akuntabel oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

¹⁸ Sugiyono, P. D., & Lestari, D. P. M. S. (2024). *Metode Penelitian Komunikasi: Kuantitatif, Kualitatif, dan Cara Mudah Menulis Artikel pada Jurnal Nasional dan Internasional* (M. S. Dr. Puji Lestari (ed.); Revisi, Ed). ALFABETA.

¹⁹ Yangta, J., Idham, & Aminah, T. (2023). Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Penelitian Di Pt.Bpr Dana Nagoya). *Ensiklopedia of Journal ANALISIS*, 5(2), 62–68.

- 4) Pasal 1155 *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerduta) yang memberikan kewenangan kepada *creditor* untuk menjual barang jaminan melalui lelang umum tanpa perantaraan hakim apabila telah diperjanjikan sebelumnya, yang menjadi dasar pelaksanaan *parate eksekusi*.
- b. Bahan hukum sekunder, berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli hukum yang relevan dengan objek penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya yang berfungsi untuk memperjelas istilah dan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

Selain itu, sebagai data pendukung empiris, penelitian ini juga menggunakan data perbankan yang berkaitan dengan rasio *Non Performing Loan (NPL)*, *Return on Assets (ROA)*, dan *Capital Adequacy Ratio (CAR)* pada Bank Perekonomian Rakyat di Kota Batam. Ketiga indikator tersebut digunakan secara seimbang sebagai gambaran kondisi kredit macet, profitabilitas, dan kecukupan modal bank yang berkaitan dengan perlunya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tanpa menjadikannya sebagai fokus utama analisis keuangan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui:

1. Wawancara, yaitu pengumpulan data secara langsung dengan pihak-pihak terkait di Bank Perekonomian Rakyat Kota Batam untuk memperoleh informasi mengenai praktik pelaksanaan eksekusi dan lelang hak tanggungan.
2. Studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan dokumen resmi yang relevan dengan topik penelitian.

Data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis data kualitatif deskriptif. Analisis dilakukan dengan cara menelaah, mengelompokkan, dan menafsirkan data hasil wawancara serta data sekunder untuk menemukan pola, tema, dan permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Hasil analisis kemudian diinterpretasikan untuk menjawab rumusan masalah penelitian secara sistematis melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat

Pengaturan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet pada Bank Perekonomian Rakyat (BPR) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat. Pengaturan ini menjadi dasar normatif bagi BPR dalam melaksanakan eksekusi jaminan secara sah dan terukur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dasar hukum utama pelaksanaan lelang hak tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 6 undang-undang tersebut menyatakan bahwa “*apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*” Ketentuan ini memberikan kepastian hukum bagi pihak bank selaku *creditor* untuk melaksanakan *parate eksekusi* tanpa melalui proses peradilan, sehingga penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara lebih cepat dan efisien²⁰.

Selain itu, pengaturan *parate eksekusi* juga diperkuat oleh Pasal 1155 *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerduta) yang menyatakan bahwa “*apabila telah diperjanjikan, maka*

²⁰ Shakti, A. R., Pujiyono, & Suraji. (2022). Analisis Pelaksanaan Parate Execute Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 1(49), 1–13.

penjualan barang jaminan dapat dilakukan di muka umum tanpa perantara hakim.” Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan legitimasi terhadap pelaksanaan lelang jaminan secara langsung, sepanjang telah disepakati dalam perjanjian kredit²¹. Dengan demikian, pengaturan ini mempertegas kedudukan hukum *creditor* dalam memperoleh pelunasan piutang melalui mekanisme lelang.

Pelaksanaan lelang hak tanggungan selanjutnya diatur secara teknis dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang. Peraturan ini mengatur tahapan pengajuan permohonan lelang, pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta pembuatan risalah lelang sebagai akta autentik. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa lelang harus dilaksanakan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, sehingga dapat menjamin keabsahan hasil lelang dan melindungi hak para pihak²².

Apabila dianalisis berdasarkan Teori Keadilan Gustav Radbruch, pengaturan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut telah mencerminkan nilai kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), karena memberikan dasar hukum yang jelas, tertulis, dan dapat diprediksi bagi BPR dalam melaksanakan eksekusi jaminan. Kejelasan norma dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, *Burgerlijk Wetboek*, dan Peraturan Menteri Keuangan memberikan panduan yang tegas mengenai hak dan kewajiban para pihak.

Dari sisi keadilan (*Gerechtigheit*), pengaturan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan pada prinsipnya bertujuan untuk menyeimbangkan kepentingan *creditor* dan *debitor*. Meskipun memberikan kewenangan kepada *creditor* untuk melakukan *parate eksekusi*, pengaturan tersebut tetap mensyaratkan pelaksanaan lelang secara terbuka dan sesuai prosedur, sehingga *debitor* tetap memperoleh perlindungan hukum dan kesempatan untuk mengetahui serta mengawasi proses lelang.

Selanjutnya, dari aspek kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*), pengaturan hukum lelang hak tanggungan memberikan manfaat nyata bagi dunia perbankan dan masyarakat. Bagi BPR, pengaturan tersebut mempermudah pemulihan piutang dan menjaga stabilitas keuangan bank. Sementara itu, bagi *debitor*, kepastian prosedur lelang memberikan kejelasan status hukum atas objek jaminan dan mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang dalam pelaksanaan eksekusi.

Dengan demikian, pengaturan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat telah dirancang untuk mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Namun, efektivitas pengaturan tersebut tetap bergantung pada konsistensi penerapannya dalam praktik, yang selanjutnya dianalisis pada bagian pembahasan berikutnya.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Bank Perekonomian Rakyat Kota Batam

Dalam praktik perbankan, kredit macet terjadi ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, baik karena keterlambatan pembayaran maupun karena pelanggaran terhadap ketentuan kontraktual yang disebut sebagai wanprestasi²³. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerduta, wanprestasi

²¹ Halawa, A. N. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K / Pdt / 2019). *Recital Review*, 4(1), 140–164.

²² Sinaga, M., & Pratiwi, I. (2020). Pelaksanaan Lelang Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran). *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 1(2), 208–213.

²³ Syamra, B. K. (2024). Analisis Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kendari. *KAMPUS AKADEMIK PUBLISING Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, 2(4), 835–848. <https://doi.org/10.61722/jipm.v2i4.353>

menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, serta hak bagi kreditur untuk menempuh upaya hukum, termasuk eksekusi jaminan²⁴

Berdasarkan hasil penelitian empiris di Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Kota Batam, faktor penyebab terjadinya kredit macet dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Faktor internal, antara lain ketidakmampuan debitur dalam menjalankan usaha, penggunaan dana kredit tidak sesuai peruntukan, kondisi kesehatan, pemutusan hubungan kerja, hingga adanya kredit fiktif.
2. Faktor eksternal, yaitu perubahan kondisi ekonomi makro dan lingkungan usaha yang berdampak pada menurunnya kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya.

Kondisi kredit macet tersebut menjadi dasar bagi bank untuk melakukan upaya penyelesaian kredit, termasuk kemungkinan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang²⁵. Berikut penilaian kredit bermasalah dalam perbankan

1. Tingkat Kolektibilitas Kredit

Dalam praktik perbankan, kualitas kredit dinilai berdasarkan tingkat kolektibilitas kredit yang menunjukkan tingkat kelancaran pembayaran kewajiban debitur. Penilaian kolektibilitas kredit bertujuan untuk mengukur risiko kredit dan menentukan langkah penanganan yang tepat. Secara umum, tingkat kolektibilitas kredit dibagi menjadi lima kategori, yaitu:

- a. Kredit Lancar (Kolektibilitas 1), apabila pembayaran pokok dan bunga dilakukan tepat waktu atau keterlambatan pembayaran tidak melebihi 90 hari.
- b. Kredit Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2), apabila terdapat tunggakan pembayaran lebih dari 90 hari.
- c. Kredit Kurang Lancar (Kolektibilitas 3), apabila tunggakan pembayaran telah melewati 120 hari.
- d. Kredit Diragukan (Kolektibilitas 4), apabila tunggakan pembayaran mencapai 180 hari.
- e. Kredit Macet (Kolektibilitas 5), apabila tunggakan pembayaran melebihi 270 hari.

Kredit dengan kolektibilitas 3, 4, dan 5 dikategorikan sebagai kredit bermasalah (Non Performing Loan) yang memerlukan penanganan lebih lanjut oleh pihak bank.

2. Non Performing Loan (NPL), ROA, dan CAR

Non Performing Loan (NPL) merupakan indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat kredit bermasalah pada suatu bank²⁶. NPL menunjukkan perbandingan antara total kredit bermasalah dengan total kredit yang disalurkan. Tingginya rasio NPL menunjukkan meningkatnya risiko kredit dan berpotensi mengganggu stabilitas keuangan bank. Selain NPL, kesehatan bank juga dinilai melalui Return on Assets (ROA) dan Capital Adequacy Ratio (CAR).

- a. ROA digunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam menghasilkan laba dari seluruh aset yang dimiliki. Peningkatan NPL dapat menurunkan ROA karena pendapatan bunga tidak terealisasi secara optimal.
- b. CAR merupakan rasio kecukupan modal bank dalam menutup risiko kerugian akibat kredit bermasalah. Tingginya kredit macet mengharuskan bank membentuk cadangan kerugian, yang pada akhirnya dapat menekan tingkat CAR.

²⁴ Yustiana, Y. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank. *AL-ISHLAH: Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(1), 77–97.

²⁵ Effendi, R. R. (2020). Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Tangerang. *ERA HUKUM-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 18(2), 203–220.

²⁶ Yosa, I., & Ramadita, A. (2023). Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1309–1318. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.2975>

Dengan demikian, kredit macet tidak hanya berdampak pada hubungan hukum antara kreditur dan debitur, tetapi juga berpengaruh langsung terhadap kinerja dan kesehatan keuangan bank.

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dikenal dua mekanisme utama, yaitu parate eksekusi dan fiat eksekusi. Parate eksekusi merupakan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan atas inisiatif kreditur tanpa melalui putusan pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam mekanisme ini, kreditur memiliki kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

Sementara itu, fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilakukan melalui perintah pengadilan. Dalam mekanisme fiat eksekusi, kreditur harus terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memperoleh izin (fiat) pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan.

Fiat eksekusi adalah perintah atau penetapan pengadilan yang memberikan izin kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan karena debitur tidak memenuhi kewajibannya²⁷. Pelaksanaan fiat eksekusi dilakukan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Aanmaning (Teguran Pengadilan)

Pengadilan memberikan peringatan atau teguran kepada debitur agar secara sukarela memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan.

2. Permohonan Sita Eksekusi

Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah aanmaning, kreditur dapat mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan kepada pengadilan.

3. Pengajuan Keberatan atau Perlawanan oleh Debitur

Dalam proses fiat eksekusi, debitur diberikan hak untuk mengajukan keberatan, perlawanan (*verzet*), atau upaya hukum lainnya yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi.

Tahapan-tahapan tersebut menunjukkan bahwa fiat eksekusi memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena berada di bawah pengawasan pengadilan, namun memerlukan waktu dan biaya yang lebih besar dibandingkan dengan parate eksekusi.

BPR Kota Batam pada prinsipnya tidak serta-merta melakukan eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan, bank lebih mengedepankan penyelesaian secara persuasif sebagai bentuk kehati-hatian dan perlindungan terhadap debitur. Tahapan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh BPR Kota Batam meliputi:

1. Peringatan Lisan

Debitur diberikan teguran melalui telepon atau kunjungan langsung untuk mengingatkan kewajiban pembayaran yang tertunggak.

2. Peringatan Tertulis

Apabila peringatan lisan tidak diindahkan, maka bank mengirimkan:

- a. Surat Peringatan I;
- b. Surat Peringatan II (satu minggu setelah SP I);
- c. Surat Peringatan III (satu minggu setelah SP II).

3. Negosiasi dan Restrukturisasi Kredit, yang meliputi:

- a. *Rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu pembayaran;
- b. *Reconditioning*, yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit tanpa mengubah plafon kredit;

²⁷ Halawa, A. N. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K / Pdt / 2019). *Recital Review*, 4(1), 140–164.

- c. *Restructuring*, yaitu perubahan syarat kredit yang dapat berupa penambahan dana, konversi bunga menjadi pokok, atau perubahan bentuk kredit.

Tahapan-tahapan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan upaya terakhir (ultimum remedium) yang ditempuh bank setelah seluruh langkah penyelamatan kredit tidak berhasil.

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di BPR Kota Batam

Apabila debitur tetap tidak kooperatif, BPR Kota Batam dapat melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelaksanaan parate eksekusi dilakukan melalui mekanisme lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, dengan tahapan sebagai berikut²⁸:

1. Tahap Persiapan
 - a. Penetapan status kredit macet berdasarkan Pasal 1234 KUHPperdata;
 - b. Pemeriksaan keabsahan sertifikat hak tanggungan;
 - c. Penentuan nilai limit objek lelang yang dapat dipertanggungjawabkan.
2. Tahap Pra-Lelang
 - a. Pengajuan permohonan lelang melalui sistem lelang.go.id;
 - b. Verifikasi dokumen oleh Pejabat Lelang KPKNL;
 - c. Penetapan jadwal dan pengumuman lelang melalui media;
 - d. Pemberitahuan kepada debitur dan penghuni objek jaminan;
 - e. Pengajuan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
3. Tahap Pelaksanaan Lelang
 - a. Pemeriksaan keabsahan peserta lelang;
 - b. Pembacaan risalah lelang dan sesi tanya jawab;
 - c. Penawaran harga dan penetapan pemenang lelang;
 - d. Penandatanganan risalah lelang oleh para pihak.
4. Tahap Pasca-Lelang
 - a. Pelunasan harga lelang dan pembayaran BPHTB;
 - b. Validasi pajak oleh instansi terkait;
 - c. Pengembalian uang jaminan kepada peserta yang tidak memenangkan lelang.

Analisis Pelaksanaan Parate Eksekusi Berdasarkan Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum menuntut agar hukum dilaksanakan berdasarkan aturan yang jelas, tertulis, dan konsisten²⁹. Dalam pelaksanaan parate eksekusi di BPR Kota Batam, kepastian hukum tercermin dari adanya dasar hukum yang tegas, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, KUHPperdata, dan Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang.

Namun, berdasarkan hasil wawancara dengan Muhammad Riza Aulia MTD selaku Pejabat Lelang KPKNL Batam, diperoleh fakta bahwa dalam praktiknya kreditur masih ragu menggunakan parate eksekusi karena kekhawatiran terhadap potensi gugatan dari debitur. Akibatnya, meskipun kepastian hukum secara normatif telah tersedia, kepastian hukum secara praktis belum sepenuhnya dirasakan, sehingga jalur pengadilan masih dianggap lebih aman oleh kreditur.

²⁸ Lee, N., & Tan, D. (2021). Prosedur Lelang Agunan Lee Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah Di Pt Bpr Dana Nagoya. *Conference on Community Engagement Project*, 1(1), 244–247.

²⁹ Sonjaya, V. N. B., & Winanti, A. (2023). Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan Untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 9–12.

Analisis Pelaksanaan Parate Eksekusi Berdasarkan Asas Keadilan

Asas keadilan menurut Gustav Radbruch menghendaki adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Pendekatan BPR Kota Batam yang mengutamakan peringatan dan restrukturisasi sebelum melakukan eksekusi mencerminkan upaya mewujudkan keadilan substantif.

Namun demikian, hasil wawancara dengan Jesicha Octavia selaku Kepala Bagian Legal BPR Batam menunjukkan bahwa masih rendahnya pemahaman debitur terhadap mekanisme parate eksekusi sering menimbulkan penolakan. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila debitur merasa kehilangan haknya tanpa pemahaman yang memadai. Oleh karena itu, keadilan tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya prosedur formal, tetapi juga oleh transparansi dan keterbukaan informasi kepada debitur.

Analisis Pelaksanaan Parate Eksekusi Berdasarkan Asas Kemanfaatan

Asas kemanfaatan menekankan bahwa hukum harus memberikan manfaat nyata bagi para pihak. Parate eksekusi pada dasarnya memberikan manfaat berupa efisiensi waktu, biaya, serta pengurangan beban perkara di pengadilan³⁰

Namun, berdasarkan hasil penelitian, manfaat tersebut belum sepenuhnya optimal karena keterbatasan penerapan parate eksekusi dalam praktik. Minimnya sosialisasi dan kekhawatiran terhadap risiko hukum menyebabkan mekanisme yang seharusnya bermanfaat justru jarang digunakan. Oleh karena itu, peningkatan edukasi hukum dan penguatan pemahaman aparatur bank menjadi faktor penting agar asas kemanfaatan dapat terwujud secara maksimal³¹

Sintesis Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi di BPR Kota Batam telah memiliki dasar kepastian hukum yang jelas, menunjukkan upaya mewujudkan keadilan melalui pendekatan persuasif, serta berpotensi memberikan kemanfaatan dalam penyelesaian kredit macet. Namun, ketiga asas tersebut belum berjalan secara seimbang dalam praktik.

Oleh karena itu, diperlukan penguatan sosialisasi hukum, peningkatan kompetensi pegawai bank, serta pengawasan terhadap pelaksanaan prosedur lelang agar tercipta keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana dikehendaki oleh Teori Keadilan Gustav Radbruch.

Hambatan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dan Upaya Penyelesaiannya di BPR Kota Batam

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Kota Batam melalui metode parate eksekusi tidak terlepas dari berbagai hambatan yang secara langsung maupun tidak langsung memengaruhi efektivitas, kelancaran, dan keberhasilan proses penyelesaian kredit macet, baik dari segi hukum, administratif, teknis pelaksanaan, maupun aspek sosial yang melibatkan interaksi antara pihak bank, debitur, serta instansi terkait yang berwenang dalam proses lelang dan penyelesaian jaminan kredit.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Muhammad Riza Aulia MTD, selaku Pejabat Lelang KPKNL Batam pada tanggal 04 Agustus 2025, diketahui bahwa:

1. Keberatan Debitur dan Sengketa Hukum

³⁰ Pratiwi, W. S., & Mahmudah, S. (2024). Implementasi Parate Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank. *PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 4(3), 311–323. 10.47268/pamali.v4i3.2326

³¹ Muhamad, K. A., Kurniawan, I. D., & Septiningsih, I. (2025). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kpknl Surakarta. *Verstek.*, 13(1), 109–118.

- a. Debitur kerap mengajukan pemblokiran sertifikat atau gugatan karena eksekusi dilakukan tanpa melalui pengadilan.
 - b. Bank harus menempuh jalur Fiat Pengadilan, sehingga proses penyelesaian kredit macet menjadi lebih lambat.
 - c. Hal ini menunjukkan implementasi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan belum optimal.
2. Keraguan Kreditur Menggunakan Parate Eksekusi
 - a. Kreditur masih khawatir akan risiko hukum jika debitur menggugat.
 - b. Sebagian besar kreditur memilih jalur pengadilan sehingga efisiensi parate eksekusi berkurang.
 3. Hambatan Teknis dan Administratif

Keterlambatan penerbitan SKPT, dokumen lelang tidak selalu lengkap tepat waktu, dan koordinasi antara bank, KPKNL, dan kantor pertanahan masih perlu diperkuat.

Bapak Muhammad Riza Aulia MTD menekankan bahwa keberhasilan pelaksanaan parate eksekusi sangat bergantung pada pemahaman hukum dan koordinasi teknis di antara seluruh pihak yang terlibat. Menurutnya, masih banyak pihak, baik dari lembaga keuangan maupun masyarakat, yang belum memahami secara menyeluruh dasar hukum, prosedur, dan batasan pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan peraturan turunannya. Kondisi ini sering menimbulkan keraguan, kesalahan administratif, bahkan potensi gugatan hukum yang dapat memperlambat proses eksekusi³². Oleh karena itu, ia menegaskan perlunya peningkatan sosialisasi hukum kepada pihak perbankan, pejabat lelang, serta masyarakat agar setiap pihak memahami hak dan kewajiban masing-masing. Selain itu, koordinasi teknis antara BPR, KPKNL, dan instansi terkait juga perlu diperkuat untuk memastikan setiap tahapan parate eksekusi berjalan sesuai prosedur, transparan, dan memiliki dasar hukum yang kuat. Dengan demikian, proses eksekusi dapat dilakukan secara lebih efektif, efisien, serta mampu menjaga kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan lembaga keuangan³³.

Dari hasil wawancara dengan Ibu Erin Yohana Br Simanjuntak, selaku selaku Pejabat Lelang KPKNL Batam pada tanggal 04 Agustus 2025, diketahui bahwa dari sisi bank terdapat beberapa hambatan tambahan dalam pelaksanaan parate eksekusi.

1. Rendahnya Partisipasi Pembeli Lelang
 - a. Banyak masyarakat belum memahami prosedur lelang, termasuk risiko pengosongan objek yang masih ditempati debitur.
 - b. Proses pengosongan melalui pengadilan membutuhkan biaya tinggi dan waktu lama, sehingga menurunkan minat pembeli.
2. Pemanfaatan Pembeli Sementara oleh Bank
 - a. Sesuai Putusan Mahkamah Konstitusi No. 102/PUU-XVII/2020, bank dapat membeli agunan sementara agar lelang tidak terhambat.
 - b. Aset yang dibeli sementara wajib dicairkan secepatnya, dan jika tidak terjual dalam satu tahun, kepemilikan dialihkan ke bank.
3. Perlunya Edukasi Debitur
 - a. Debitur sering tidak memahami hak dan prosedur hukum terkait lelang.
 - b. Pendampingan hukum penting untuk memastikan debitur memahami proses parate eksekusi sehingga meminimalkan sengketa dan mempercepat penyelesaian.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para narasumber dan tinjauan literatur, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan di BPR Kota Batam masih

³² Rahmad, A., & Zulhendra, J. (2022). Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Sarana Untuk Mengatasi Kredit Macet : Tinjauan Yuridis Menurut Hukum Perdata. *Taqnin : Jurnal Syariah Dan Hukum*, 04(02), 118–130.

³³ Setyawan, R., Seroja, T. D., & Disemadi, H. S. (2025). Optimization of Bank Prudential Principles on MSME Loans in Batam City. *Jolsic*, 13(1), 55–69.

menghadapi berbagai hambatan yang memengaruhi efektivitas penyelesaian kredit macet. Hambatan tersebut dapat dikategorikan ke dalam beberapa aspek utama.

1. Munculnya sengketa hukum dan keberatan dari debitur, seperti pemblokiran sertifikat atau pengajuan gugatan ke pengadilan, yang berakibat pada tertundanya proses eksekusi dan menambah beban administratif bagi pihak bank.
2. Terdapat keraguan dari pihak kreditur dalam menerapkan *parate eksekusi* karena adanya risiko hukum dan potensi tuntutan balik dari debitur, sehingga banyak di antara mereka yang lebih memilih jalur pengadilan sebagai langkah yang dianggap lebih aman secara yuridis.
3. Rendahnya partisipasi pembeli dalam lelang juga menjadi kendala signifikan. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme lelang, ditambah dengan kekhawatiran terhadap proses pengosongan objek jaminan, membuat minat masyarakat untuk mengikuti lelang masih rendah.
4. Terdapat hambatan teknis dan administratif, seperti keterlambatan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), ketidaklengkapan dokumen lelang, serta koordinasi yang belum optimal antara pihak bank, KPKNL, dan instansi terkait.

Beberapa upaya telah dilakukan dan disarankan agar pelaksanaan lelang hak tanggungan berjalan efektif:

1. Sosialisasi UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Dilakukan secara berkelanjutan kepada kreditur, debitur, dan masyarakat agar pemahaman prosedur seragam.
2. Pendampingan Hukum bagi Debitur
Memberikan pemahaman hak dan kewajiban debitur agar proses lelang berlangsung adil dan mengurangi sengketa.
3. Pemanfaatan Mekanisme Pembeli Sementara oleh Bank
Agar aset tetap dapat dicairkan meskipun belum ada peminat lelang, sesuai Putusan MK No. 102/PUU-XVII/2020.
4. Peningkatan Koordinasi Teknis dan Administratif
Memastikan SKPT diterbitkan tepat waktu, dokumen lengkap, serta koordinasi antara BPR, KPKNL, dan kantor pertanahan optimal.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagai solusi kredit macet di Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Kota Batam, dapat disimpulkan beberapa hal:

1. Pengaturan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan di Bank Perekonomian Rakyat Kota Batam telah diatur jelas melalui UU No. 4 Tahun 1996 (Pasal 6), Pasal 1155 KUHPerdara, dan PMK No. 86 Tahun 2024, sehingga memberikan dasar legal bagi pelaksanaan *parate eksekusi*. Berdasarkan Teori Keadilan Gustav Radbruch, pengaturan ini mencerminkan kepastian hukum, menjamin keadilan bagi debitur dan kreditur, serta memiliki kemanfaatan praktis dalam penyelesaian kredit macet. Dengan demikian, secara normatif, pengaturan hukum lelang hak tanggungan telah seimbang antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.
2. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di BPR Kota Batam dilakukan melalui metode *parate eksekusi* sesuai Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Proses ini mencakup pemberitahuan, negosiasi penyelesaian kredit macet melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*, serta pelaksanaan lelang di KPKNL. Bank cenderung mengutamakan penyelesaian secara damai sebelum menempuh eksekusi formal, sehingga tercapai keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan keadilan bagi debitur.

3. Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi meliputi sengketa hukum dari debitur, keraguan kreditur untuk menggunakan parate eksekusi, rendahnya partisipasi pembeli lelang, serta kendala teknis dan administratif. Upaya mengatasi hambatan ini dilakukan melalui sosialisasi berkelanjutan mengenai UU No. 4 Tahun 1996, pendampingan hukum bagi debitur, serta pemanfaatan mekanisme pembeli sementara sesuai Putusan MK No. 102/PUU-XVII/2020, sehingga pelaksanaan eksekusi dapat lebih efektif, efisien, dan adil bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajidah, V., & Bennadi. (2021). Pelaksanaan Lelang Jaminan Kredit Macet Terhadap Objek Hak Tanggungan Diperbankan. *JUSTICE LAW : Jurnal Hukum*, 1(2).
- Andayani, Z., Siregar, S., & Harahap, I. (2020). Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet. *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS) SAINTEKS 2020*, 1(2), 701–706.
- Dewi, A. L., Maharani, B. L., & Salsabila, S. R. (2025). Analisis Kepastian Hukum Lelang Pailit: Studi Kasus Perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg. *JDIH-UNTIDAR*, 1(11). https://jdih.untidar.ac.id/produk-hukum/Artikel_Hukum_analisis-kepastian-hukum-lelang-pailit-studi-kasus-perkara-no-11pdtg2024pn-mgg
- Effendi, R. R. (2020). Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Tangerang. *ERA HUKUM-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 18(2), 203–220.
- Ferdinansyah, Tumanggor, M. S., & Noviriska. (2024). Perlindungan hukum terhadap debitur atas eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah. *Action Research Literate*, 8(4), 823–832. <https://arl.ridwaninstitute.co.id/index.php/arl>
- Halawa, A. N. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K / Pdt / 2019). *Recital Review*, 4(1), 140–164.
- Hartono, R., Tobing, M. L., Sidabutar, L. N., & Deol, H. S. (2025). Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Pada Pihak Ketiga Pemberi Jaminan Pada Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 6(1), 1–9. <https://doi.org/10.22225/juinhum.6.1.2025.1-9%0APelaksanaan>
- Jannah, M. M., & Badriyah, S. M. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 557–566. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493>
- Lee, N., & Tan, D. (2021). Prosedur Lelang Agunan Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah Di Pt Bpr Dana Nagoya. *Conference on Community Engagement Project*, 1(1), 244–247.
- Maeda, N. A., Mukhidin, & Hamzani, A. I. (2023). Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan. *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 1(1), 1–12.
- Mahmud, S., Lasimpala, F., Moonti, R. M., & Kasim, M. A. (2025). Efektifitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Aktivisme: Jurnal Ilmu Pendidikan, Politik Dan Sosial Indonesia*, 2(3). <https://doi.org/10.62383/aktivisme.v2i3.1141>
- Muhamad, K. A., Kurniawan, I. D., & Septiningsih, I. (2025). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kpkn Surakarta. *Verstek.*, 13(1), 109–118.
- Ningsih, A. S. (2021). Kajian yuridis efektifitas penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan. *ARENA HUKUM*, 14(3), 546–566.
- Rahmad, A., & Zuhendra, J. (2022). Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Sarana Untuk Mengatasi Kredit Macet: Tinjauan Yuridis Menurut Hukum Perdata. *Taqnin :*

- Jurnal Syariah Dan Hukum*, 04(02), 118–130.
- Salsabila, S., & Lubis, S. D. (2024). Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan UU No . 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)*, 4(5), 1944–1955. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>
- Setyawan, R., Seroja, T. D., & Disemadi, H. S. (2025). Optimization of Bank Prudential Principles on MSME Loans in Batam City. *Jolsic*, 13(1), 55–69.
- Shakti, A. R., Pujiyono, & Suraji. (2022). Analisis Pelaksanaan Parate Execute Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 1(49), 1–13.
- Sinaga, M., & Pratiwi, I. (2020). Pelaksanaan Lelang Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran). *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 1(2), 208–213.
- Sonjaya, V. N. B., & Winanti, A. (2023). Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan Untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 9–12.
- Sugiyono, P. D., & Lestari, D. P. M. S. (2024). *Metode Penelitian Komunikasi: Kuantitatif, Kualitatif, dan Cara Mudah Menulis Artikel pada Jurnal Nasional dan Internasional* (M. S. Dr. Puji Lestari (ed.); Revisi, Ed). ALFABETA.
- Syamra, B. K. (2024). Analisis Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kendari. *KAMPUS AKADEMIK PUBLISING Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, 2(4), 835–848. <https://doi.org/10.61722/jipm.v2i4.353>
- Tampubolon, M. Y. (2025). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak pada PT Bank Rakyat Indonesia (Studi Putusan Nomor: 3/Pdt.G.S/2024/PN.Mgl). *SAKOLA - Journal of Sains Cooperative Learning and Law*, 2(1), 91–96.
- Yangta, J., Idham, & Aminah, T. (2023). Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Penelitian di PT.BPR Dana Nagoya). *Ensiklopedia of Journal ANALISIS*, 5(2), 62–68.
- Yosa, I., & Ramadita, A. (2023). Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1309–1318. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.2975>
- Yudhatama, A. M., Muhtarom, M., & Dewi, N. (2023). Analisis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Terhadap Agunan Pembiayaan Nasabah Non Performing Financing (NPF) di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk . Kantor Cabang Syariah Solo. *Jurnal Bevinding*, 01(05), 49–54.
- Yusril, Rumengan, J., Idham, & Fadlan. (2020). Juridical Analysis of the Transfer of Ownership of Objects Which are Still the Responsibility of Other Debtors for Legal Certainty; A Research Study at PT.BPR LSE Manggala, Batam City. *International Journal of Research and Review*, 7(7), 97–107.
- Yustiana, Y. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank. *AL-ISHLAH : Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(1), 77–97.