



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 2 Oktober 2023, Revised: 3 November 2023, Publish: 5 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Identifikasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan

Lawrina Cristi Natalia Lumare<sup>1</sup>, Gunawan Djajaputra<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia  
Email: [lawrina.205200034@stu.untar.ac.id](mailto:lawrina.205200034@stu.untar.ac.id)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia  
Email: [gunawandjayaputra@gmail.com](mailto:gunawandjayaputra@gmail.com)

Corresponding Author: [lawrina.205200034@stu.untar.ac.id](mailto:lawrina.205200034@stu.untar.ac.id)

**Abstract:** *This paper research uses the Normative Juridical research method. Land is the safest object of collateral and has relatively high economic value. The land that is pledged as collateral is then tied up and registered with the local land office to be encumbered with mortgage rights. The consequence of having a mortgage right is that if the debtor breaks his promise, the bank has the authority to auction the collateral object. In order to provide legal protection for the debtor's interests in the auction of mortgage objects, the bank is obliged to carry out the execution in accordance with applicable regulations, one of which is that the auction of mortgage objects must be in accordance with the Mortgage Rights Law in accordance with the market price or in accordance with the limit value, so that does not harm the debtor.*

**Keyword:** *Debtor, Auction, Legal Protection.*

**Abstrak:** Penelitian tulisan ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Tanah merupakan objek jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, tanah yang dijaminan selanjutnya diikat dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk dibebani hak tanggungan. Konsekuensi adanya hak tanggungan yaitu apabila debitur cidera janji, maka bank mempunyai wewenang untuk melelang objek jaminan tersebut. Guna memberi perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur pada pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku, salah satunya lelang obyek hak tanggungan harus sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit, agar tidak merugikan pihak debitur.

**Kata Kunci:** Debitur, Lelang, Perlindungan Hukum

## PENDAHULUAN

Perlindungan hukum dalam pembangunan termasuk dibidang ekonomi, merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan., misalnya kegiatan pinjam meminjam (hutang piutang ) atau lasim disebut kredit, mengingat pentingnya kegiatan pinjam-meminjam ( diatur dalam Bab III Buku III KUH Perdata ) dalam proses pembangunan sudah semestinya jika pemberi dan penerima pinjaman ( kreditur dan debitur) mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan agar dapat memberikan kepastian hukum.

Kehadiran dan keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/ (kreditur) dan penerima pinjaman atau debitur. Sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam Indonesia sudah ada sejak terbentuknya Negara yaitu tertuang dalam Preambule UUD 1945

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar 1945. Pembangunan dibidang hukum antara lain menyeimbangkan peraturan perundang- undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan ekonomi.

Bagi masyarakat perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank diantaranya dalam bentuk perkreditan guna mencukupi dan mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memperoleh kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal. Pemberian kredit diberikan dengan syarat diikat terlebih dahulu dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitor).<sup>1</sup> Adanya perjanjian pinjam meminjam uang tersebut sangatlah penting, sebab dari perjanjian ini lahirlah perjanjian tambahan berupa perjanjian pengikatan jaminan kredit guna memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana atau kredit (kreditur) dan penerima pinjaman atau debitor.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kepada debitor diperlukan jaminan berupa tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif. Pertimbangannya tanah merupakan objek jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.

Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan Credietverband. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam buku II Burgerlijk Wetboek yang sama dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)<sup>2</sup>, tepatnya diatur dalam pasal 1162- 1232 KUHPerdata, sedang Credietverband diatur dalam Staatsblaad tahun 1908 nomor 542 yang diubah Stb 1937-190, tetapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), pengaturan jaminan tanah tersebut berubah menjadi istilah Hak tanggungan, yang selanjutnya baru terealisasi diundangkan pada

---

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Ronny A Maramis, S.H.,M.H; Dr. Abdurrahman Konoras, S.H.,M.H 2 Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 15202108035

<sup>2</sup> Salim HS., 2016, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, cet ke-9, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, Hal 99

tanggal 9 April 1996, lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT). Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan Cridietverband sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping hutang yang dijamin dengan. Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.<sup>3</sup> Eksekusi dapat dijalankan dengan syarat debitur telah mengalami kredit macet, yang dalam perjanjian artinya dia tidak dapat memenuhi prestasinya. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.

Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (Bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.<sup>4</sup> Meskipun dalam UUHT memberikan jaminan terhadap kreditor, maka perlu diperhatikan pula kepentingan dari debitur apakah dalam pelaksanaan eksekusi tersebut melanggar haknya ataukah tidak.

## **METODE**

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk membahas mengenai permasalahan atau isu hukum yang sedang dianalisa oleh penulis dengan menggunakan metode yuridis normatif atau hukum normatif. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) serta pendekatan konseptual (conseptual approach). Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Identifikasi Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan**

#### **1. Identifikasi UUHT Terhadap Pelaksanaan Lelang**

Hak tanggungan berdasarkan “Pasal 1 angka 1 UUHT” adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berhubungan atas tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan yang berarti hak jaminan dibebankan pada hak atas tanah sesuai yang di atur dalam UUPA.<sup>5</sup> Pada ketentuannya hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah mengenai kewenangan kreditur untuk berbuat atau melakukan sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan namun bukan untuk di kuasai secara fisik dan digunakan oleh kreditur tetapi untuk menjualnya kembali jika debitur cedera janji sehingga lunaslah pembayaran utang debitur kepadanya. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yakni hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Yokyakarta, Aswaja Pressindo. Hal. 1

<sup>4</sup> Adriana Sutedi., 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, cetakan ke-2, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 2

<sup>5</sup> Racmad Usman., 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cetakan ke- II, Jakarta, Sinar Grafika, Hal 332

<sup>6</sup> Yopi Gunawan dk, *Perkembangan Konsep Negara Hukum dan Negara Hukum Pancasila*, Cetakan ke-II, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015, hal.49

Pasal 1 ayat (1) UUHT berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditor memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditor preferen. Kedudukan kreditor preferen lebih diutamakan dari pada kreditor-kreditor lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 UUHT yang berbunyi “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji, artinya pemegang hak tanggungan pertama mendapat hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang telah dilakukan. Praktikanya apabila terdapat Debitur yang cidera janji (wanprestasi), biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur. Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi kreditor tentang eksekusi. Pasal 6 UU Hak Tanggungan berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. “

Berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut menjelaskan bahwa pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan dalam hal pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui perantara Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.

Pasal 14 ayat (1), (2), (3) UUHT berbunyi:

- a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.
- b. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
- c. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan

hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Sedangkan ketentuan cara pelaksanaan eksekusi termuat dalam Pasal 20 UUHT, sebagai berikut :

- a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
  - 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak.

Berdasarkan Pasal tersebut, kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan. Pasal-pasal tersebut mengatur mengenai eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya.

Undang-Undang Hak Tanggungan sekalipun telah diakui eksistensinya, sebagai pembaharuan lembaga jaminan atas tanah tidak dipungkiri masih terdapat permasalahan permasalahan hukum. diantaranya kedudukan dan posisi debitur lemah dihadapan kreditor, penetapan nilai limit obyek Lelang hak tanggungan rendah, tidak menceminkan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum.<sup>7</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan ruang dan upaya hukum bagi debitur yang merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang dan eksekusi sehingga debitur mencari alternative upaya hukum lain yang lasim dalam praktek hukum beracara. Dipihak lain, kehadiran PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya pasal 14 timbul celah hukum yang berdampak ketidakpastian hukum bagi kreditor dalam pelaksanaan Lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan.<sup>8</sup>

Pasal 1365 KUHPerdara menjadi dasar alternative bagi pihak yang dirugikan, debitur sering menggunakan upaya hukum perlawana atau gugatan biasa manakalah ia merasa dirugikan. Sedangkan bagi kreditor pelaksanaan lelang dan eksekusi adalah tindakan pemenuhan hak kreditor atas kelalaian atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur sementara UUHT tidak memberikan rumusan yang jelas dan tegas terlebih bagi debitur atas hak-hak debitur ketika dilaksanaak lelang dan eksekusi dan lembaga perlindungan konsumen, OJK serta lembaga lainya seperti Asuransi perkreditan tidak efektif dalam memberikan perlindungan hukum bagi debitur .

Dalam praktek perlindungan hukum yang diberikan terhadap debitur tidak sebanding dengan perlindungan hukum yang diberikan terhadap kreditor ( bahkan UUHT memberikan kedudukan dan perlakuan terhadap kreditor diistimewakan secara posisional dengan hak-hak tertentu). Penerapan perlindungan hukum terhadap debitur atas Jaminan Hak Tanggungan dari pelaksanaan Lelang dan Eksekusi yang mengacuh pada aturan hukum yaitu UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang masih menimbulkan banyak persoalan hukum. Jaminan kepastian hukum dan aspek keadilan menjadi sumber alasan ketidak puasan debitur. Sementara keberpihakkan aturan dan jaminan perlindungan hukum terhadap hak-hak dan kepentingan debitur cenderung dibiarkan pada posisi lemah.

---

<sup>7</sup> Jongker Sihombing, Peran dan Aspek Hukum dalam Pembangunan Ekonomi, Cet ke- I, PT. Alumni, Bandung, 2010, Hal. 89

<sup>8</sup> Yopy Gunawan Op. Cit Hal. 68-69



## 2. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Pelaksanaan Lelang

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum pada kreditur dapat terlaksana manakala kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi atas jaminan yang telah diberikan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang debitur secara efektif dan efisien, sehingga kreditur dapat memperoleh kembali haknya untuk dapat menerima pengembalian atau pembayaran kredit secara optimal. Proses eksekusi dilaksanakan bilamana debitur tidak melakukan kewajibannya/ cidera janji atas perjanjiannya oleh para pihak dalam perjanjian kredit, oleh karena itu cara yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur adalah dengan cara melelang objek jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan utang dari hasil lelang tersebut.

Berbagai fasilitas dan kemudahan yang dipunyai kreditur tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitur selaku pemberi hak tanggungan. Debitur secara posisional ditempatkan pada keadaan yang lemah di hadapan kreditur, meskipun demikian UUHT juga memberikan bentuk perlindungan hukum meskipun masih bersifat parsial dan belum memadai. Perlindungan yang diberikan kepada debitur adalah dia harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitur selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditur selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi debitur dari kecurangan kreditur atas kewenangannya menjual barang jaminan secara di bawah tangan. Hal tersebut dengan pertimbangan bahwa kreditur dapat saja melakukan rekayasa dalam penjualan sehingga obyek hak tanggungan terjual dengan harga murah. Kedudukan debitur juga ditempatkan pada posisi lemah pada saat obyek hak tanggungan dieksekusi. Pada prakteknya, eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan objek jaminan seperti halnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.<sup>9</sup>

Berdasarkan peraturan lelang, penjualan di muka umum di lakukan oleh kantor lelang atau disebut juga sebagai perantara lelang sesuai dengan cara penjualan dengan penawaran tinggi maupun rendah, penawaran secara tertulis dengan pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan tersebut. Dalam prosedur melakukan eksekusi hak tanggungan, harapan kreditur jika dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan agar apabila debitur cidera janji dengan harapan dilaksanakannya eksekusi maka kreditur dapat memperoleh kembali pelunasan piutang dan sisa hasil dari pelelangan tersebut dapat diserahkan kembali kepada debiturnya, dan hal tersebut akan lebih mempermudah proses eksekusinya.<sup>10</sup>

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT yang menerangkan bahwa : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Pada pasal tersebut terdapat maksud dari frasa “mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” yang selanjutnya dijelaskan secara detail pada Penjelasan Pasal 6 UUHT sebagai berikut :

“.....pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

---

<sup>9</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Cetakan ke- I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.Hal. 109

<sup>10</sup> H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan ke- I, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.Hal 264

Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur telah ada perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, perlindungan terhadap kreditur tercantum pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak misalnya ketentuan bunga dan denda yang tertulis di dalam perjanjian kredit masih tetap diberlakukan, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada bank / pihak lain yang ditunjuk untuk masuk kedalam masing-masing agunan kredit oleh debitur kepada bank sebagai pelunasan kredit.

Sama halnya dengan perlindungan pada debitur, saat dilakukannya eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku misalnya seperti agunan yang diberikan tidak setara dengan hutang yang dimiliki oleh debitur maka pada saat pelaksanaan lelang untuk menentukan nilai harga pada objek jaminan haruslah sebagai berikut :<sup>11</sup>

1. Sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya pada tahap awal pelelangan harga minimum objek yang akan dilelang ditetapkan oleh pemilik objek (debitur);
2. Kemudian jika setelah 30 hari objek belum berhasil terjual harga akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek sejutuh mungkin kemudian dalam tahap kedua apabila objek lelang belum juga terjual; maka
3. Pada tahap ketiga pihak kreditur wajib menjatuhkan lagi nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur yang memiliki hak atas objek hak tanggungan tersebut.

Salah satu bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas objek hak tanggungan adalah tidak sulit dan kemudian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut atas objeknya merupakan bukti dari perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur mengalami cidera janji atas pelunasan utang, begitupun sebaliknya diharapkan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan kreditur dapat memenuhi syarat-syarat dan ketentuan eksekusi terhadap pelaksanaan lelang yang sama dengan peraturan lelang yang berlaku, yang artinya para pihak tidak saling merugikan, sehingga hak-hak daripada debitur tetap dapat dilindungi dan tidak dilanggar.<sup>12</sup>

## KESIMPULAN

Tanah merupakan objek jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, oleh karena itulah tanah biasa digunakan sebagai jaminan kredit untuk memperoleh dana kredit dari perbankan. Tanah yang dijaminakan selanjutnya diikat dengan APHT selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk dibabani hak tanggungan. Konsekuensi adanya hak tanggungan yaitu apabila debitur cidera janji terkait pelunasan utangnya di bank, maka bank mempunyai wewenang untuk mengeksekusi objek jaminan tersebut, dengan prosedur memberikan Surat Peringatan terlebih dahulu sebagai tanda peringatan dari bank untuk tidak melakukan kredit macet. Eksekusi hak tanggungan yang digunakan oleh bank, pada umumnya yaitu parate esekusi melalui pelelangan umum. Dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku guna melindungi kepentingan debitur, salah satunya lelang obyek hak tanggungan harus sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit, agar tidak merugikan pihak debitur. Apabila hasil jual obyek hak tanggungan di atas

---

<sup>11</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Cetakan ke- V, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013. Hal. 222

<sup>12</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, cetakan ke-II, Bandung, CV. Mandar Maju, 2013, Hal 360

harga limit, maka bank dapat mengambil pelunasan utang debitur dari hasil lelang tersebut, dan sisanya harus dikembalikan kepada debitur.

## **REFERENSI**

- Ali Achmad, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence), Cetakan ke- V, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013.
- Gunawan Yopi dan Kristian, Perkembangan Konsep Negara Hukum dan Negara Hukum Pancasila, Cetakan ke-II, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015,
- H. Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Cetakan ke- IX, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- H. Salim dan Nurbani Erlies Septiana, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Cetakan ke- I, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Poesoko Herowati, Dinamika Parate Executie (Obyek hak Tanggungan), Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013,
- Supramono Gatot, Perjanjian Utang Piutang, Cetakan ke- I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Sutedi Adrian, Hukum Hak Tanggungan, cetakan ke-II, Sinar Grafika, Jakarta, Sihombing Jonker, Peran dan Aspek Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi, Cetakan ke- I, PT. Alumni, Bandung, 2010.
- Sianturi Purnomo Tioria, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Cetakan ke-III, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Usman Rachmadi, Hukum Jaminan Keperdataan, Cetakan ke- II, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesai Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06 /2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang