

# PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR DALAM PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN AKIBAT WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PADA BANK SWASTA DI INDONESIA

Mangara Sijabat<sup>1</sup>, Suhendro<sup>2</sup>, Yetti<sup>3</sup>

<sup>1, 2, 3</sup>Sekolah Pascasarjana, Universitas Lancang Kuning, Pekanbaru

sijabatmangara@yahoo.com

## Abstrak

*Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat "UUHT"), mengatur bahwa, "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. Pelelangan terhadap objek hak tanggungan haruslah menetapkannya dengan harga yang sesuai yaitu pertama saat mendaftarkan untuk di lelang yaitu mentepakannya dengan harga tertinggi yaitu harga pasar selanjutnya jika tidak laku maka ditetapkan dengan harga terendah/harga likuidasi namun pada fakta masih ditemukan bank dalam melelang hak tanggungan menetapkan harga pertama dengan harga terendah sebagaimana termuat dalam beberapa putusan pengadilan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt, Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/ PDT / 2016 / PT JMB Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2183 K/Pdt/2016, dan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 39/Pdt. G/2015/PN.Tbt Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 136/PDT/2017/PT MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2019 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 638 PK/Pdt/2020, sehingga perbuatan tersebut masuk kedalam perbuatan melawan hukum.*

**Kata kunci:** hak tanggungan, lelang, wanprestasi, perjanjian kredit

## 1. PENDAHULUAN

Indonesia dewasa ini mengencangkan program pemerataan pembangunan nasional yang berkesinambungan. Selain pembangunan infrastruktur, salah satu aspek yang mencakup pembangunan nasional adalah pembangunan ekonomi. Dengan adanya, peningkatan kegiatan pembangunan tersebut maka kebutuhan akan ketersediaan dana modal pun mengalami peningkatan.

Namun tidak jarang terdapat pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya terbentur dengan dana modal yang tidak mencukupi. Sehingga jalan keluar yang sering kali dipilih untuk memperoleh dana modal dengan jumlah yang besar dan dalam waktu singkat yaitu melalui pinjaman atau kegiatan perkreditan.

Dana dari perkreditan tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti bank, lembaga pembiayaan, pasar uang yang memperjualbelikan surat-surat utang jangka panjang (obligasi) atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya. Sejalan dengan hal tersebut Kartono berpendapat bahwa: "Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal

yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit".

Pada umumnya bank adalah pihak yang banyak dipilih untuk memberikan kredit dalam jumlah besar. Kredit dari bank merupakan produk yang diberikan kepada debitor demi kelancaran usahanya sekaligus sebagai salah satu fungsi bank untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, termasuk membuat sertifikat tanahnya sebagai jaminan kredit ke bank.

Tanda bukti hak atas tanah yang berupa Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut merupakan syarat terpenting untuk dapat menjaminkan tanah dalam hal ini dengan dibebani hak tanggungan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat "UUHT"), mengatur bahwa,

"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".

Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa tanah dan bukan tanah. Pembuatan undang-undang hak tanggungan sebagai salah satu bentuk hak jaminan atas benda tidak bergerak dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan praktik dalam pembuatan perjanjian pinjam uang atau kredit perbankan. Keberadaan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan rasa aman terhadap kreditor saat pelunasan utang yang diberikan oleh debitor.

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan cession. Apabila jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan apabila yang dijaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.

Terkait cidera janji yang dilakukan oleh debitor kepada kreditor, terhadap objek hak tanggungan dapat dilakukan pelelangan oleh pemegang hak tanggungan, hal tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT, yang berbunyi:

"Apabila debitor 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".

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitor.

Jika penetapan harga lelang dilakukan oleh Tim Penaksir dari internal bank sendiri, maka pada praktiknya bank juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai Hak Tanggungan, harga pasar, dan Nilai Likuidasi, pertama-tama untuk Nilai Limit dipilih harga yang tertinggi. Jika tidak laku, maka nilai limit akan diturunkan di penawaran kedua. Jika masih belum laku, akan terus diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi.

Namun pada kenyataannya masih ada ditemukan pada pelaksanaan lelang Hak Tanggungan akibat kreditor wanprestasi dalam perjanjian kredit pada bank swasta di Indonesia dalam menentukan limit harga lelang terhadap objek hak tanggungan yang dimohonkan pihak Bank untuk dilelang oleh lembaga pelelangan negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), penawaran harganya langsung menetapkannya dengan harga terendah atau nilai Likuidasi yang dimana seharusnya penawaran harga pertama adalah harga tertinggi yaitu sesuai dengan nilai pasar dan jika tidak laku maka diturunkan ke harga terendah sesuai dengan nilai likuidasi, sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan telah menyalahi aturan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan dan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan pihak bank swasta melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal penetapan harga limit objek hak tanggungan yang dimohonkan untuk di lelang di KPKNL, dan hal tersebut juga telah dibenarkan oleh beberapa putusan pengadilan diantaranya yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt, Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/ PDT / 2016 / PT JMB Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2183 K/Pdt/2016 dan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 39/Pdt. G/2015/PN.Tbt Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 136/PDT/2017/PT MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2019 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 638 PK/Pdt/2020. Sehingga terkait hal tersebut penulis tertarik untuk menelitinya.

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif, penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Dalam penelitian ini yang menjadi pokok pembahasan yaitu perlindungan hukum debitor dalam Pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat wanprestasi pada perjanjian kredit pada perbankan swasta di Indonesia. Dalam penelitian ini yang penulis gunakan pendekatan status adalah suatu metode yang digunakan untuk mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan persoalan atau permasalahan hukum yang sedang dihadapi.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Perlindungan hukum debitor dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit pada Bank swasta di Indonesia**

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor, perjanjian ini dilakukan atas kesepakatan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pandangan dari Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian.

Menurut Philipus Hardjo perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu: Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan

menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Kaitannya pelaksanaan lelang dan eksekusi hak tanggungan oleh bank sebagai debitur serta dikaitkan dengan perlindungan hukum preventif adalah yaitu dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 6 dan pasal 51 yang menyatakan "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi".

yang menekankan bahwa pelelangan objek hak tanggungan Nilai Limit nya ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Jika penilaian dilakukan oleh Penilai, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit.

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditor sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utang nya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang di bebani hak tanggungan tersebut akan dilelang sehingga pelunasan piutang kreditor terlaksana.

Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan perjanjian kredit yang berlanjut dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan bagi kredit yang sudah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT di antaranya sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UUHT : "jika debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat segera dan langsung mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang selengkapnya berbunyi:

"Penyelenggara Lelang terdiri dari:

- a. KPKNL;
- b. Balai Lelang; dan
- c. Kantor Pejabat Lelang Kelas II."

Selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari lelang tersebut. Namun pada praktiknya banyak kreditor tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati dan bertanggung jawab yang tentu akan

Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila debitur cedera janji dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG.

Berdasarkan ketentuan ini juga sekaligus terkandung karakter parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri, namun penerapannya mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG, dimana apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang harus diminta kepada Ketua Pengadilan Negeri dan permintaan tersebut berdasarkan alasan cedera janji atau wanprestasi. Tetapi karena Pasal 6 UUHT tidak

mengatur tentang cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa juga merujuk secara analog pada ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara, dimana yang dikategorikan cidera janji yaitu apabila debitur tidak melunasi utang pokoknya, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.

Pada prinsipnya penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 20 ayat (1) :

“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 sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat(2).”

Sehingga berdasarkan aturan tersebut jika debitur ingin melelang hak tanggungan milik kreditor yang dijamin sebagai jaminan kredit untuk pelunasan hutangnya maka debitur haruslah terlebih dahulu menetapkan harga lelang secara wajar yaitu pertama menetapkannya dengan harga pasar atau harga tertinggi dan bukan harga likuidasi atau harga terendah, hal tersebut dilakukan demi menjamin perlindungan hukum kreditor. Sistem eksekusi yang dilakukan yaitu sistem *parate eksekusi* yang tidak memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Pada kenyataannya masih ditemukan pada bank swasta di Indonesia penetapan harga pertama objek hak tanggungan yang dimohonkan lelang oleh debitur ke pelelangan umum masih dibawah harga pasar atau limit terendah sehingga perbuatan tersebut masuk kedalam perbuatan melawan hukum dan proses lelang yang terjadi dibatalkan pengadilan, beberapa contoh putusan yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt, Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/ PDT / 2016 / PT JMB Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2183 K/Pdt/2016 dan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 39/Pdt. G/2015/PN.Tbt Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 136/PDT/2017/PT MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2019 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 638 PK/Pdt/2020.

Akibat hukum bagi debitur dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit pada bank swasta di Indonesia

Apabila kreditor adalah bank, sekalipun debitur telah dinyatakan wanprestasi, maka untuk menyelesaikan kredit bermasalah ada dua strategi yang ditempuh:

Non Litigasi yaitu melalui perundingan kembali dengan cara *Rescheduling/ penjadualan kembali*, *Reconditioning/ usaha dengan cara mengubah sebagian/seluruh kondisi (persyaratan)* yang semula disepakati bersama, dan *Recstructuring / mengubah komposisi pembiayaan yang mendasari pemberian kredit*.

Litigasi yaitu berdasarkan titel eksekutorial dan dapat pula berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan sistem *parate eksekusi*, yaitu KPKNL menerima permohonan *parate eksekusi* tanpa fiat / perintah pengadilan negeri sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT karena *Parate Eksekusi* berarti menjalankan sendiri tanpa bantuan Pengadilan Negeri.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, menyatakan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”, maka kreditor selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek 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.

Selain itu dipertegas pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT yang menyebutkan bila pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 tersebut. Atas dasar inilah, lelang eksekusi dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh KPKNL dilakukan dengan dasar konsep Parate Eksekusi.

Sebagaimana disampaikan di atas, bahwa Pasal 6 UUHT dipedomani sebagai ketentuan bagi para pemegang hak tanggungan pertama dalam hal ini kreditor yang memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan penjualan melalui pelelangan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Hal ini sejalan dengan pendapat Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan bahwa hak untuk menjual atau kekuasaan sendiri menguntungkan dalam 2 hal, yaitu:

Tidak dibutuhkan Titel Eksekutorial dalam melaksanakan haknya/eksekusi.

Dapat melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung (mandiri) tidak peduli adanya kepailitan dari debitur (di luar pengadilan) karena tergolong separatis.

Dengan demikian, sesuai uraian di atas, di dalam UU Hak Tanggungan diatur bahwa apabila debitur wanprestasi, dengan tujuan untuk melindungi kreditor, maka kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan mereka.

Kreditor sebagai pemohon eksekusi dapat melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan dengan sistem parate eksekusi, dengan syarat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terdapat janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan sebagaimana juga diatur dalam pasal 6 UU Hak Tanggungan atau kata lain di eksekusi.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum, maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Parate eksekusi dapat diartikan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut Kamus Hukum, parate eksekusi mempunyai arti sebagai pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (Pengadilan atau hakim).

Pengertian yang diberikan oleh doktrin yaitu kewenangan menjual sendiri atau parate eksekusi diartikan bahwa jika debitur wanprestasi kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri, tidak

perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan, juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.

Prof. R. Subekti, S.H., berpendapat parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.

Dengan parate eksekusi kreditor pemegang Hak Tanggungan langsung dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai pemohon lelang kepada KPKNL setempat tanpa melalui jalur Hukum Acara Perdata. Parate eksekusi merupakan cara eksekusi yang secara prosedur tergolong sederhana dan memudahkan kreditornya. Sebagaimana juga yang dilakukan dalam beberapa contoh putusan pengadilan yang dijelaskan diatas menggunakan parate eksekusi.

Parate eksekusi mempunyai keuntungan dan kelebihan, menurut Pitlo yang dikutip oleh J. Satrio kelebihan itu terdiri dari:

Penjualan itu berdasarkan kuasa (Mandat) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (Eksekusi), yang diperjanjikan dengan pemberi jaminan;

Di luar wilayah hukum acara, dengan konsekuensinya hukum acara, sepanjang mengenai eksekusi, tidak wajib diturut. Ini membawa konsekuensi-konsekuensi lain lagi;

Tidak perlu melalui atau didahului dengan persitaan;

Tidak perlu menunjukkan grosse acte;

Tidak perlu ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan;

Tidak perlu somasi, kalau dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa dengan lewatnya waktu/tanggal tertentu saja, debitor sudah dianggap dalam keadaan lalai (sekalipun sebaiknya diberikan)

## **5. SIMPULAN**

1. Perlindungan hukum terhadap debitor dalam perjanjian kredit yang berlanjut dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan bagi kredit yang sudah macet atau wanprestasi, sangat jelas dan kuat di atur dalam Pasal 6 UU Hak tanggungan. Pihak kreditor dapat melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan, namun dalam Penetapan harganya kreditor langsung menetapkannya dengan harga terendah atau nilai likuidasi yang dimana seharusnya penawaran harga pertama saat mendaftarkan lelang terhadap objek hak tanggungan ke KPKNL adalah harga tertinggi yaitu sesuai dengan nilai harga pasar dan jika tidak laku maka dturunkan ke harga terendah sesuai dengan nilai likuidasi/nilai terendah, sehingga hal tersebut tidaklah dibenarkan dan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana termuat pada Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt, Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Jmb Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 9/ PDT / 2016 / PT JMB Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2183 K/Pdt/2016, dan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 39/Pdt. G/2015/PN.Tbt Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 136/PDT/2017/PT MDN Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2019 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 638 PK/Pdt/2020. Sehingga aturan tersebut merupakan sebuah jaminan perlindungan hukum bagi debitor terkait objek hak tanggungan nya yang akan dilakukan penjualan melalui pelelangan umum oleh kreditor disaat debitor tidak sanggup lagi melunasi pinjaman uang nya kepada kreditor, sehingga tidak serta merta dalam menentukan harga jual objek hak tanggungan tersebut;
2. Bahwa akibat hukum apabila debitor wanprestasi pada perjanjian kredit, dengan tujuan untuk melindungi kreditor, maka kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan sistem parate eksekusi melalui KPKNL. Sehingga apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya. Kreditor sebagai pemohon eksekusi dapat

melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan dengan sistem parate eksekusi, dengan syarat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) terdapat janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan sebagaimana juga diatur dalam pasal 6 UU Hak Tanggungan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bambang Setioprodo. 1996. Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan. Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan.
- Fauzi, Ahmad. "Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan" . dalam jurnal INOVATIF Ilmu Hukum Vol. 2. No.3. 2010.
- Kartono, Hak-Hak Jaminan Kredit. 1977. Jakarta: Pradnya Paramita.
- M. Khoidin. C.N. 2017. Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan). Surabaya: Laksbang Yustita Surabaya.
- Philipus.M. Hardjo, 1988. Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.
- Rachmadi Usman, 2001. Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Satrio. J, 1993. Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet. Bandung: Adytia Bhakti.
- Setiono. 2004. Disertasi : "Rule of Law". Surakarta: Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret.
- Sudikno Mertokusumo. 1991. Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2000. Hukum Perdata : Hukum Benda. Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remy Sjahdani.1996. Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan(Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Subekti. 1990. Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum . Jakarta: Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MARI.