Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X **(Printed)**
6 (2) 2026, Page 32020-32039

Ekseskusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Debitur Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Kornelius Manu
Universitas Nusa Cendana
e-mail: korneliusmanu1212@gmail.com

ABSTRAK

Eksekusi hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi debitur merupakan dua hal yang sangat penting serta terkait satu sama lain dalam hukum jaminan di Indonesia. Berikut penjelasan mengenai kedua hal tersebut, yaitu Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan bagi kreditur. Eksekusi merupakan tindakan terakhir dan penting bagi kreditur, seperti bank, untuk mengembalikan uang yang dipinjam, dengan menjual barang jaminan yang telah ditetapkan, setelah peminjam dinyatakan tidak memenuhi kewajibannya atau gagal membayar. Penelitian hukum normatif fokus pada sistem norma hukum, termasuk aturan atau kaidah hukum yang terkait dengan suatu bangunan hukum dan peristiwa hukum tertentu. Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan argumen hukum sebagai dasar untuk menentukan apakah suatu peristiwa dianggap benar atau salah, serta bagaimana seharusnya peristiwa tersebut menurut hukum. Untuk memulai penelitian hukum normatif, kita mulai dari peristiwa hukum itu sendiri, kemudian mencari rujukan norma hukum seperti peraturan perundang-undangan, asas hukum, serta doktrin hukum yang diajarkan oleh para ahli, dengan tujuan untuk memahami konstruksi hukum dan hubungan antar norma hukum tersebut. Perlindungan Hukum bagi Debitur Beritikad Baik Meskipun kreditur memiliki kewenangan eksekusi yang kuat, hukum tetap melindungi debitur melalui prosedur yang adil untuk mencegah kesewenang-wenangan seperti a) Prosedur formal yaitu reditur wajib memberikan somasi (peringatan) secara bertahap sebelum melakukan eksekusi. b) Transparansi nilai jual yaitu eksekusi harus diupayakan mencapai harga tertinggi, baik melalui lelang umum maupun penjualan di bawah tangan (berdasarkan kesepakatan).c) Hak atas surplus jika hasil penjualan jaminan melebihi jumlah utang, sisa uang tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. d) Hak gugat yaitu debitur berhak mengajukan perlawanan atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) jika proses eksekusi dinilai melanggar prosedur atau merugikan secara tidak wajar.

Kata kunci: perdata, debitur, hak tanggungan, perlindungan hukum

ABSTRACT

The execution of mortgage rights and legal protection for debtors are two very important and interrelated matters in Indonesian collateral law. The following explains both matters: the execution of mortgage rights as collateral for creditors. Execution is the final and crucial action for creditors, such as banks, to recover loaned funds by selling the collateral, after the borrower is declared to have defaulted or failed to pay. Normative legal research focuses on the legal system, including the rules or principles related to a particular legal structure and legal event. The purpose of this research is to provide legal arguments as a basis for determining whether an event is considered right or wrong, and how the event should be considered according to law. To begin normative legal research, we begin with the legal event itself, then seek references to legal norms such as statutory regulations, legal principles, and legal doctrines taught by experts, with the aim of understanding the legal construction and the relationship between these legal norms. Legal Protection for Debtors in Good Faith Although creditors have strong execution authority, the law still protects debtors through fair procedures to prevent arbitrariness such as a) Formal procedures, namely the creditor is obliged to provide warnings (warnings) in stages before carrying out execution. b) Transparency of sales value, namely the execution must be attempted to achieve the highest price, either through public auction or private sale (based on agreement). c) The right to a surplus if the proceeds from the sale of collateral exceed the amount of the debt, the remaining money must be returned to the debtor. d) The right to sue, namely the debtor has the right to file a rejection or lawsuit for Unlawful Acts (PMH) if the execution process is deemed to violate procedures or cause unreasonable harm.

Keywords: civil law, debtors, mortgage rights, legal protection

© The Author(s). 2026 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN

Praktik pinjam-meminjam uang, juga dikenal sebagai kredit, telah menjadi komponen penting dari pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat. Hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai upaya dalam meningkatkan taraf kehidupan. Ditambah dengan adanya perkembangan perekonomian, perdagangangan dan pengaruh globalisasi disertai semakin tingginya kebutuhan akan modal pengusaha mendorong sebagian besar orang meminjam atau mendapat kredit dari bank.dan lembaga pembiayaan lainnya yang telah diperbolehkan menurut hukum yang sah.

Menurut Pasal 1 Ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, definisi kredit adalah sebagai berikut Kredit adalah kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak laian yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan bunga. Meskipun Undang-Undang Perbankan tidak menetapkan secara eksplisit bentuk perjanjian kredit, ada dua bentuk umum perjanjian kredit yaitu:

a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan oleh kami
b. Perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaries dengan dokumen asli

Pinjam-meminjam di lingkungan masyarakat harus memiliki jaminan utang oleh peminjam atau debitur kepada pemberi pinjaman atau kreditur untuk menunjukkan bahwa tidak ada kredit tanpa jaminan. Sebuah jaminan memiliki tujuan utama untuk meyakinkan kreditur bahwa debitur tidak akan memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, semua properti milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan datang, menjadi tanggungan atas utang-utangnya.

Proses pemberian kredit antara pihak yang meminjam dan pihak yang memberi pinjaman kadang tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui kedua belah pihak, seperti saat terjadi kredit macet yang dialami oleh pihak yang memberi pinjaman dan kemampuan pihak yang meminjam untuk melunasi hutang terganggu karena hal-hal yang tidak terduga. Semakin lama waktu yang diberikan untuk melunasi pinjaman, maka semakin tinggi risiko yang dihadapi oleh bank. Karena itu, dibutuhkan suatu jaminan yang ditentukan secara khusus dan diikat untuk menjamin kewajiban debitur dalam memenuhi kredit yang diberikan.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa jaminan dalam pemberian kredit berarti keyakinan bank bahwa debitur mampu melunasi pinjaman sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Ada jaminan khusus yang muncul dari kesepakatan khusus antara pihak yang meminjam uang dan pihak yang memberi pinjaman, yang dikenal sebagai jaminan berupa hak

tanggungan. Secara umum, jaminan tersebut berupa tanah yang memiliki Hak Tanggungan terhadapnya. Tujuan dari jaminan ini adalah untuk melindungi pihak yang memberikan kredit jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau menangguhkan pembayaran.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Barang-Barang yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan kepada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik bersamaan dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut maupun tanpa benda-benda tersebut, dengan tujuan untuk melunasi utang tertentu, sehingga memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya." Pasal ini menjelaskan bahwa tanah beserta sesuatu yang ada di atasnya, seperti tanaman, bangunan, atau hasil lainnya, merupakan satu kesatuan yang dijadikan jaminan. Jika debitur melanggar perjanjian (wanprestasi), maka kreditur berhak mengambil langkah eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Eksekusi hak tanggungan merupakan cara hukum yang resmi dan diperbolehkan untuk memberikan rasa aman hukum kepada pihak yang meminjam uang. Ini dilakukan untuk memulihkan kerugian yang timbul karena debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Di satu sisi, eksekusi ini juga dikelola dengan ketat agar tidak ada penyalahgunaan oleh pihak yang meminjam uang terhadap orang yang mungkin sedang mengalami kesulitan dalam hal ekonomi.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberi kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan sendiri melalui pelelangan umum, lalu mengambil uang pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut jika debitur melanggar perjanjian. Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu mengajukan izin terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta pengesahan dari ketua pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi. Cukup jika pemegang hak tanggungan pertama mengajukan permohonan kepada kantor lelang negara setempat untuk menjalankan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut, karena kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama tersebut merupakan kekuasaan yang dimilikinya secara sah, dan kepala kantor lelang negara harus menghormati serta mengikuti kekuasaan tersebut. Namun demikian, kenyataan dalam praktiknya bahwa debitur dalam melaksanakan eksekusi jaminan atas objek hak tanggungan menurut pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dijankan oleh kreditur secara lancer dan tidak adanya hambatan, tetapi justru selalu terdapat faktor permasalahan atau hambatan dalam proses eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut seringkali terjadi dari debitur sebagai pihak tereksekusi, yang dalam hal ini debitur tidak terima ketika objek jaminan miliknya akan dieksekusi sehingga berujung terjadinya perselesihan antara kreditur dan debitur itu sendiri. Maka dalam

proses eksekusi perlu diperhatikan pula kepentingan dari dibitur apakah dalam pelaksanaan eksekusi tersebut melanggar haknya atau tidak.

Eksekusi hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi debitur merupakan dua hal yang sangat penting serta terkait satu sama lain dalam hukum jaminan di Indonesia. Berikut penjelasan mengenai kedua hal tersebut, yaitu Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan bagi kreditur. Eksekusi merupakan tindakan terakhir dan penting bagi kreditur, seperti bank, untuk mengembalikan uang yang dipinjam, dengan menjual barang jaminan yang telah ditetapkan, setelah peminjam dinyatakan tidak memenuhi kewajibannya atau gagal membayar. Aspek penting dalam eksekusi Hak Tanggungan (berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan / UUHT) meliputi:

a) Kekuatan Eksekutorial *(Sertifikat sebagai Titel Eksekutorial)* adalah sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sama seperti putusan pengadilan yang sudah tidak bisa diganggu lagi. Ini memberikan rasa aman secara hukum dan mempercepat proses bagi pihak yang memberi kredit.
b) Ada tiga cara utama dalam mengeksekusi Hak Tanggungan, yaitu Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT). Kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, dengan menggunakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), secara mandiri tanpa perlu mendapatkan penetapan atau izin tambahan dari pengadilan. Cara ini sering digunakan karena lebih cepat dan memberi prioritas (hak preferen) kepada pihak yang berhak. Eksekusi melalui penetapan ketua pengadilan negeri (Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT) dilakukan apabila ada hambatan dalam proses eksekusi parate, seperti adanya penolakan dari debitur. Kreditur meminta pengadilan untuk menetapkan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Penjualan di bawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT) bisa dilakukan jika ada kesepakatan antara pihak yang berhutang dan pihak yang menagih utang, asalkan harga penjualan dianggap paling menguntungkan semua pihak, serta diumumkan melalui media massa. Metode ini lebih fleksibel, tetapi tetap memerlukan persetujuan.

Secara umum, semua debitur yang memiliki jaminan Hak Tanggungan berhak mendapatkan perlindungan hukum agar hak-hak mereka tidak dilanggar selama proses pengikatan jaminan hingga eksekusi. Perlindungan hukum bagi debitur (terutama terkait dengan prosedur eksekusi yang adil dan haknya atas hasil penjualan) diatur tersebar dalam beberapa pasal di Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan juga peraturan pelaksana terkait lelang.

Namun, perlindungan hukum ini menjadi sangat krusial dan diberikan perhatian khusus kepada jenis-jenis debitur tertentu, terutama mereka yang berada dalam posisi tawar yang lebih lemah atau menghadapi risiko kerugian yang lebih besar. Berikut adalah kategori debitur yang wajib mendapatkan perlindungan hukum, terutama dalam konteks Hak Tanggungan seperti :

a) Debitur Perorangan (Bukan Korporasi Besar)

Perlindungan hukum seringkali lebih ditekankan pada debitur individu, terutama yang mengambil kredit konsumtif (Kredit Kepemilikan Rumah/KPR) atau Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan nilai jaminan yang terbatas. Tujuannya adalah memastikan mereka memahami sepenuhnya klausul perjanjian dan tidak ditekan oleh Bank/Kreditur yang memiliki tim hukum dan sumber daya yang jauh lebih besar.

b) Debitur Wanprestasi yang Bersikap Kooperatif

Meskipun debitur telah wanprestasi (gagal bayar), jika mereka kooperatif dan menunjukkan itikad baik (misalnya, berupaya mencari pembeli, mengajukan restrukturisasi, atau menyerahkan jaminan secara sukarela), perlindungan hukum berupa negosiasi yang adil harus diberikan. Bentuk Perlindungan ini merupakan kesempatan restrukturisasi utang (penjadwalan ulang, persyaratan ulang, atau penataan kembali) sebelum proses eksekusi dimulai.

c) Debitur Sebagai Pihak Ketiga (Penjamin)

Perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang memberikan Hak Tanggungan tetapi bukan debitur utama (dikenal sebagai *pihak ketiga penjamin* atau *borg*). Fokus perlindungan ini memastikan pihak ketiga ini memahami bahwa jaminannya hanya untuk utang pihak lain, dan bahwa propertinya hanya dieksekusi sebesar jumlah utang debitur utama.

d) Debitur yang Mengajukan Keberatan Prosedural

Debitur yang merasa bahwa proses yang dilakukan kreditur melanggar prosedur hukum yang berlaku wajib dilindungi haknya untuk mengajukan keberatan atau gugatan perlawanan (*verzet*) di Pengadilan. Contoh Pelanggaran adalah penjualan di bawah tangan tanpa persetujuan, atau pengumuman lelang yang tidak sesuai aturan.

e) Debitur yang Berpotensi Dirugikan Nilai Jaminan

Perlindungan hukum paling fundamental adalah memastikan bahwa saat eksekusi lelang dilakukan, objek jaminan dijual dengan harga yang wajar (harga pasar). Tujuannya adalah emastikan bahwa hasil penjualan dapat menutupi utang secara maksimal, dan jika ada sisa hasil lelang, sisa tersebut wajib dikembalikan sepenuhnya kepada debitur. Debitur dilindungi dari praktik penjualan cepat (*fire sale*) dengan harga murah yang merugikan.

Urgensi penelitian ini didasarkan pada semakin meningkatnya kasus gangguan kesehatan mental di kalangan pelajar, yang belum sepenuhnya ditangani secara sistematis oleh institusi pendidikan. Sementara berbagai penelitian terdahulu telah menyoroti pentingnya peran manajemen di tingkat perguruan tinggi dalam mendukung kesehatan mental mahasiswa, masih sangat minim kajian yang membahas secara khusus peran manajemen kesiswaan di jenjang pendidikan menengah (Dede Fuad, 2024). Padahal, fase remaja merupakan periode krusial dalam perkembangan psikologis individu, di mana tekanan akademik, sosial, dan emosional dapat menjadi pemicu utama gangguan mental.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk mengangkat peran strategis manajemen kesiswaan dalam menciptakan sistem dukungan psikososial yang adaptif di sekolah. Selain sebagai bentuk pengisian kekosongan literatur, hasil penelitian ini diharapkan dapat mendorong reformulasi kebijakan sekolah agar lebih responsif terhadap isu kesehatan mental, serta memberdayakan manajemen kesiswaan sebagai ujung tombak dalam upaya preventif dan kuratif kesejahteraan psikologis pelajar(Anisyah et al., 2024). Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengungkap peran strategis manajemen kesiswaan dalam mendukung kesehatan mental pelajar serta mengembangkan rekomendasi kebijakan yang responsif terhadap kebutuhan psikologis siswa di lingkungan sekolah menengah.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti, maka metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Istilah penelitian hukum normatif berasal dari bahasa Inggris yaitu normative legal research dan bahasa Belanda yaitu normative juridish onderzoek. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah "suatu proses untuk mencari aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang bisa digunakan untuk menjawab masalah hukum yang muncul.

Penelitian hukum normatif fokus pada sistem norma hukum, termasuk aturan atau kaidah hukum yang terkait dengan suatu bangunan hukum dan peristiwa hukum tertentu. Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan argumen hukum sebagai dasar untuk menentukan apakah suatu peristiwa dianggap benar atau salah, serta bagaimana seharusnya peristiwa tersebut menurut hukum. Untuk memulai penelitian hukum normatif, kita mulai dari peristiwa hukum itu sendiri, kemudian mencari rujukan norma hukum seperti peraturan perundang-undangan, asas hukum, serta doktrin hukum yang diajarkan oleh para ahli, dengan tujuan untuk memahami konstruksi hukum dan hubungan antar norma hukum tersebut. Pendekatan adalah cara yang digunakan oleh peneliti untuk memandu dan mempermudah proses mencari jawaban serta solusi dari masalah yang diteliti, sehingga masalah tersebut dapat dijelaskan secara ilmiah, tepat, masuk akal, dan terstruktur. Terdapat beberapa pendekatan yang peneliti gunakan yakni:

a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mempelajari semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dibahas. Pendekatan berdasarkan perundang-undangan ini melihat hukum sebagai sebuah sistem yang lengkap dan memiliki beberapa sifat tertentu :

a) Arti comprehensive adalah norma-norma hukum yang terdapat di dalamnya saling berkaitan satu sama lain secara logis.

b) Kumpulan norma hukum tersebut sudah cukup mampu menangani berbagai masalah hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekurangan dalam hukum.
c) Sistematik bahwa selain saling berkaitan satu sama lain, norma-norma hukum tersebut juga disusun secara teratur dan sistematis.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan ini muncul dari berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang dalam bidang ilmu hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian dipilih agar dapat menjawab berbagai masalah hukum yang diteliti. Karena itu, cocok tidaknya pendekatan tersebut dengan masalah hukum yang diteliti menjadi pertimbangan penting dalam memilih pendekatan yang tepat. Selain itu, terdapat beberapa metode lain yang digunakan dalam penelitian hukum normatif. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif ini yaitu:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan, serta dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah;
2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 19960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Lembaga Keuangan Indonesia.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari buku hukum, jurnal hukum, yang mencakup prinsip dasar hukum, pendapat para ahli hukum, hasil penelitian hukum, serta kamus hukum.[1].

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah referensi tambahan yang membantu dalam memahami dan mengikuti bahan hukum utama serta pendukung. Sumber ini biasanya berupa kamus, glosarium, atau direktori yang memberikan definisi dan penjelasan mengenai istilah-istilah tertentu, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) atau Kamus Hukum, yang digunakan untuk memperjelas arti dari istilah-istilah hukum yang ditemukan selama proses penelitian.

Setelah menentukan permasalahan hukum yang akan dikaji, langkah berikutnya bagi peneliti adalah melakukan pencarian terhadap berbagai sumber hukum yang berkaitan dengan isu tersebut. Bahan hukum yang diperlukan dikumpulkan melalui proses penelusuran atau pencarian informasi, baik dengan

mengunjungi toko buku, perpustakaan, menjelajahi internet, maupun memperoleh dari pihak lain. Sumber-sumber ini biasanya berupa buku-buku atau referensi akademis yang mendukung topik penelitian. Proses pencarian ini dilakukan dengan cara membaca, mendengarkan, serta mengakses informasi melalui media daring atau situs web.

Teknik pengolahan terhadap bahan hukum yang sudah dikumpulkan dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu dengan melakukan inventarisasi, identifikasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Tahap sistematisasi ini dilakukan agar tidak ada bentrok antara aturan hukum satu dengan aturan hukum lainnya. Bahan hukum yang sudah dikumpulkan dan dikelompokkan kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, serta pendekatan lainnya untuk mendapatkan gambaran atau jawaban terhadap permasalahan yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian tersebut.

Pengolahan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara mengatur bahan hukum secara sistematis. Prosesnya dimulai dari memilih bahan hukum yang relevan, lalu mengelompokkan berdasarkan jenisnya, dan menyusunnya secara teratur. Tujuannya adalah mendapatkan hasil penelitian yang terstruktur dan masuk akal, yaitu dengan menunjukkan hubungan dan keterkaitan antar bahan hukum agar terbentuk gambaran umum dan jawaban dari hasil penelitian tersebut. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu dengan melakukan interpretasi terhadap berbagai bahan hukum yang sudah diproses. Metode interpretasi ini digunakan untuk menafsirkan hukum, terutama untuk mengetahui apakah dalam bahan hukum, khususnya bahan hukum primer, terdapat kekosongan norma, bentrokan norma, atau norma yang tidak jelas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Dapat Memberikan Perlindungan Bagi Debitur Yang Beritikad Baik

Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kekuatan eksekutorial yang kuat kepada kreditur (pemegang Hak Tanggungan) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20, UUHT juga mencakup beberapa ketentuan yang secara eksplisit dan implisit memberikan perlindungan bagi debitur (pemberi Hak Tanggungan), termasuk yang beritikad baik
Perlindungan tersebut terlihat dari beberapa aspek, antara lain:

1. Mekanisme Penjualan di Bawah Tangan

Pasal 20

Ayat 2

"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 menguntungkan semua pihak"

Ayat 3

"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan"[2]

Dasar Kesepakatan Para Pihak yang melakukan Penjualan di bawah tangan tidak boleh dilakukan sepihak. Ini adalah pengecualian dari hak kreditur untuk melakukan lelang sendiri (Parate Eksekusi) dan hanya dapat dilakukan jika ada kesepakatan tertulis antara Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) dan Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur). Tujuannya dilakukannya penjualan di bawah tangan adalah untuk memastikan bahwa objek jaminan dijual dengan harga yang lebih tinggi daripada jika dijual melalui lelang umum. Harga yang lebih tinggi ini sangat menguntungkan debitur karena dapat menutupi seluruh sisa utang, meninggalkan sisa hasil penjualan (surplus) yang lebih besar bagi debitur setelah utang lunas.

Mekanisme ini memberikan kesempatan kepada debitur (yang biasanya lebih mengenal pasar propertinya) untuk turut serta aktif mencari pembeli demi mendapatkan harga jual yang terbaik, sehingga kerugian akibat wanprestasi dapat diminimalkan. Intinya Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan jika disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan jika dengan cara tersebut dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan ini wajib diumumkan di media massa dan/atau media lain untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk mencari pembeli yang menawarkan harga terbaik, yang dapat meminimalkan kerugian debitur.

1. Kewajiban Lelang Umum

Pasal 20

Ayat 1

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
b. *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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan bunyi asal ini menetapkan prosedur eksekusi Hak Tanggungan sebagai opsi cadangan (alternatif), yaitu Eksekusi Wajib Lelang Umum seperti eksekusi lainnya, penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum (KPKNL). Syarat mutlakny adalah penetapan Ketua Pengadilan Negeri: Berbeda dengan *Parate Eksekusi* (Pasal 6 UUHT), eksekusi ini wajib didahului dengan permohonan dan penetapan *(fiat)* dari Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan.

Mekanisme eksekusi melalui Pengadilan Negeri ini digunakan dalam situasi-situasi berikut:

a. Tidak Ada Janji Eksekusi (Pasal 6)

Jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dicantumkan janji untuk menjual objek Hak Tanggungan secara lelang umum (Pasal 6 UUHT).

b. Penjualan Di Bawah Tangan Gagal

Jika penjualan di bawah tangan (Pasal 20 Ayat 2 & 3) gagal dilaksanakan karena tidak tercapai kesepakatan harga, atau ada pihak yang menyatakan keberatan.

c. Pihak Ketiga Mengajukan Gugatan

Jika eksekusi Parate Eksekusi (Pasal 6) dihentikan atau ditunda karena adanya gugatan perlawanan dari debitur atau pihak ketiga, dan Pengadilan memutuskan eksekusi harus dilanjutkan melalui fiat Pengadilan.

Dalam hal ini peran Ketua Pengadilan Negeri dalam mekanisme ini sangat penting, yaitu:

a. Verifikasi Syarat Formil yaitu Pengadilan memastikan bahwa syarat-syarat formil untuk melakukan eksekusi sudah terpenuhi (misalnya, adanya Akta Hak Tanggungan, adanya bukti wanprestasi yang sah).
b. Pengawasan dan Pengabsahan yaitu Penetapan (fiat) dari Ketua Pengadilan memberikan legitimasi dan kekuatan eksekutorial formal terhadap proses lelang yang akan dilakukan.
c. Perlindungan Debitur (Implisit) yaitu dengan melibatkan Pengadilan, proses eksekusi menjadi lebih terawasi secara hukum, yang secara implisit memberikan perlindungan terhadap debitur agar prosesnya dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Singkatnya pada Pasal 20 Ayat (1) adalah jalan yang ditempuh oleh kreditur jika mereka tidak bisa mengeksekusi langsung (Parate Eksekusi) atau gagal mencapai kesepakatan penjualan di bawah tangan. Prosedur ini memerlukan campur tangan dan penetapan resmi dari Ketua Pengadilan Negeri sebelum lelang dapat dilaksanakan. Eksekusi utama dilakukan melalui pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang umum bertujuan untuk mendapatkan harga yang wajar dan transparan, yang idealnya dapat menutupi utang dan menyisakan kelebihan (jika ada) bagi debitur.

1. Kelebihan Hasil Lelang Menjadi Hak Debitur

Pasal 20

Ayat 4

"Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum"

Pasal ini mengatur mengenai prioritas penggunaan dana yang diperoleh dari hasil eksekusi (penjualan lelang atau penjualan di bawah tangan) objek Hak Tanggungan. Yaitu :

a. Prioritas Utama yaitu pelunasan Utang Kreditur Hasil penjualan harus terlebih dahulu digunakan untuk melunasi seluruh piutang pemegang Hak Tanggungan (Kreditur). Ini mencakup pokok pinjaman, bunga, denda, dan biaya-biaya sah yang timbul dari proses eksekusi.
b. Kewajiban Pengembalian Kelebihan *(Surplus*) yaitu jJika setelah semua utang kreditur (dan kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat berikutnya, jika ada) dilunasi, masih terdapat sisa dana (disebut surplus atau kelebihan hasil penjualan), maka kelebihan tersebut wajib diserahkan kepada Pemberi Hak Tanggungan (Debitur).

Berkaitan dengan fungsi perlindungan bagi Debitur Ketentuan ini adalah mekanisme perlindungan paling nyata dan langsung bagi debitur yang beritikad baik maupun yang wanprestasi seperti :

a. Keadilan Ekonomi

Kreditur hanya berhak atas pelunasan piutangnya. Mereka tidak boleh mengambil keuntungan lebih dari jumlah utang yang diberikan.

b. Batas Kerugian Debitur

Pasal ini memastikan bahwa kerugian debitur dibatasi hanya sebesar utang yang belum terbayar. Jika nilai jaminan (objek Hak Tanggungan) ternyata jauh lebih tinggi daripada utangnya, debitur tidak kehilangan seluruh asetnya tanpa sisa.

c. Kewajiban Mutlak

Pengembalian kelebihan adalah kewajiban hukum bagi kreditur atau balai lelang. Kreditur tidak dapat menahan atau menggunakan kelebihan hasil penjualan untuk kepentingan mereka sendiri.

Berakitan dengan perlindungan bagi debitur yang berkelakuakn baik terdapat juga Hak Debitur Melakukan Upaya Hukum seperti Debitur beritikad baik, meskipun telah wanprestasi, tetap memiliki hak untuk mengajukan perlawanan (gugatan) terhadap eksekusi Hak Tanggungan jika terdapat cacat hukum dalam perjanjian kredit, perjanjian pemberian Hak Tanggungan (APHT), atau dalam prosedur pelaksanaan lelang itu sendiri.

Upaya hukum ini dapat berupa gugatan pembatalan atau penundaan lelang, meskipun harus didasarkan pada alasan yang kuat dan tidak hanya sebatas penundaan pembayaran. Dikarenakan Prinsip Keadilan dan Proporsionalitas meskipun fokus UUHT adalah melindungi kreditur, pelaksanaan eksekusi

harus tetap memperhatikan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Jika debitur menunjukkan itikad baik (misalnya mencoba restrukturisasi atau membayar sebagian utang), kreditur diharapkan untuk bernegosiasi sebelum langsung melakukan eksekusi (walaupun ini lebih diatur di luar UUHT, dalam prinsip perbankan dan itikad baik dalam perjanjian[3]).

Pada intinya, perlindungan terhadap debitur yang beritikad baik dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan lebih diarahkan pada mekanisme pelaksanaan eksekusi yang transparan, adil, dan proporsional (seperti penjualan yang menghasilkan harga optimal dan pengembalian sisa hasil lelang).

a. Proses Eksekusi yang Terstruktur

Eksekusi HT mengikuti prosedur lelang yang diatur, dimulai dengan teguran hingga lelang, yang merupakan upaya penyelesaian secara hukum untuk menghindari tindakan sewenang-wenang.

b. Perlindungan dari Cacat Hukum

Jika ada unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau prosesnya, debitur dapat mengajukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri, yang akan membatalkan APHT dan HT jika terbukti sah.

c. Keadilan Subtansial

Meskipun fokus UU HT adalah pada hak prioritas kreditur, putusan pengadilan menekankan pentingnya keseimbangan antara hak kreditur dan debitur, dengan mengutamakan keadilan substansial, bukan hanya formalitas.

d. Kewenangan Pengadilan

Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk mengeksekusi pengosongan objek jika ada pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, yang bisa membantu menertibkan situasi dan mencegah kerugian lebih lanjut bagi debitur maupun pihak terkait.

Berdasarkan Pokok pembahasan ini Peneliti melihat eksekusi Hak Tanggungan (HT) menurut UU No. 4 Tahun 1996 memberikan perlindungan hukum bagi debitur yang beritikad baik, meskipun fokus utamanya pada perlindungan kreditur, namun mekanisme hukumnya tetap mengedepankan keadilan, termasuk dengan memberikan ruang untuk pembatalan jika ada cacat hukum atau melalui peradilan, memastikan debitur tidak dirugikan secara sepihak dan hak-haknya diakomodasi, terutama melalui proses yang adil di Pengadilan Negeri, seperti pengosongan objek lelang atau pembatalan akta jika ada unsur paksaan Secara keseluruhan, UU No. 4 Tahun 1996 menyediakan kerangka hukum untuk melindungi debitur yang beritikad baik dengan memastikan eksekusi berjalan sesuai prosedur dan memberikan jalur hukum jika terjadi penyimpangan, meskipun implementasinya masih memerlukan penyempurnaan.

[3] Harahap, M. Yahya. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika

Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga." Menurut ketentuan Pasal ini, perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian kredit dalam yang harus dibuat secara tertulis. Kontrak kredit bank juga harus didokumentasikan secara tertulis.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang diubah dari Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992, mencakup ketentuan ini. Karena ketentuan ini, bank, sebagai pemberi pinjaman, harus mengadakan perjanjian tertulis yang resmi. Peraturan perundangundangan pokok perbankan Bank Indonesia, yang tercantum dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan, mengatur ketentuan perjanjian tertulis perjanjian perbankan. Menurut Badriyah Harun, ketentuan utama Bank Indonesia meliputi :

1. Pinjaman atau pendanaan yang sesuai dengan prinsip syariah dilakukan melalui perjanjian tertulis yang formal.
2. Bank harus memiliki kepercayaan terhadap kompetensi dan kapasitas nasabahnya. Kepercayaan ini biasanya diperoleh dari penilaian yang cermat terhadap sifat, bakat, sumber daya keuangan, agunan, dan potensi usaha debitur di masa depan.
3. Bank harus menetapkan dan menerapkan prosedur pemberian pinjaman atau pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.
4. Untuk mendapatkan kredit atau pendanaan sesuai dengan prinsip syariah, lembaga keuangan harus memberikan rincian yang transparan dan mendalam.
5. Larangan ini dimaksudkan untuk mencegah bank memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah kepada debitur dan pihak terkait dengan jangka waktu yang berbeda-beda.
6. Dalam berbagai bidang, topik penyelesaian sen sengketa sangat penting karena berkaitan dengan proses penyelesaian konflik dan perselisihan.

Pengaturan pinjaman itu sendiri mencakup perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor berdasarkan Undang-Undang Hipotek. Tujuan perjanjian pinjaman ini adalah untuk menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam perjanjian kredit, hak atas tanah, barang tidak bergerak, dijadikan jaminan untuk menjamin pelunasan hutang kepada kreditur. Penjaminan hak tanggungan sangat penting. Karena hak atas tanah ini cenderung menjadi lebih mahal dari waktu ke waktu, seringkali dianggap sebagai jaminan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berlaku sejak tanggal 9 April 1996, memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam bentuk berikut:

a. Dalam Pasal 1, angka 1 mendefinisikan hak tanggungan sebagai berikut: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah 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.Jika debitur tidak membayar, kreditur selaku penerima hipotek berhak melelang benda yang dijamin untuk melunasi piutang tersebut di muka umum, sesuai dengan ketentuan undang-undang tanggungan, di hadapan kreditur lain jika prioritas piutang negara tidak dikurangi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak kreditur prioritas juga dikenal sebagai kreditur preference adalah hak penagihan yang dianggap istimewa oleh undang-undang, dan jenis tagihannya disebut sebagai tagihan prioritas atau tagihan preference, sedangkan krediturnya disebut sebagai kreditur prioritas. Buku II Bab XIX Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membahas "Utang-piutang yang Diistimewakan", khususnya pada pasal 1131 hingga 1149. Bab ini terdiri dari tiga bagian yang mencakup isi yang berkaitan dengan 1) Utang istimewa 2) Hak istimewa untuk benda tertentu dan 3) Hak istimewa untuk semua benda bergerak dan tidak bergerak. Hak-hak eksternal kreditur disebutkan dalam salah satu pasalnya, pasal 1131 KUHPerdata. Hak-hak ini meliputi: 1. Kreditur mempunyai wewenang untuk menagih uang dari debitur, termasuk sebagian dari harta debitur. 2. Semua kekayaan debitur dapat dilikuidasi untuk melunasi utang debitur. 3. Tanggung jawab pribadi debitur bukanlah jaminan hak kreditur atas hak tagih.
b. Pasal 6,Pasal 14ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3): tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Pendiriannya sebagai lembaga kuat yang melindungi hak atas tanah dengan cara yang mudah dan percaya adalah karakteristik penting dari hak tanggungan. Menurut Penjelasan Umum Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, meskipun ketentuan umum tentang pelaksanaannya diatur dalam hukum acara perdata yang bersangkutan, penting untuk memasukkan ketentuan-ketentuan khusus tentang pelaksanaan hak tanggungan ke dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Kewenangan lembaga eksekutif parate yang tercantum dalam Pasal 224 KUHPerdata Pasal 11 ayat (2) tentang kesepakatan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur oleh undang-undang ini. Hanya beberapa perjanjian yang diuraikan dalam pasal ini yang memberikan perlindungan hukum yang tegas kepada kreditor.

Pasal 11 ayat 2 UU tersebut mencakup berbagai elemen, salah satunya berkaitan dengan penerapan perjanjian dalam AktaaHak Tanggungan (APHT). Perjanjian ini memberikan perlindungan hukum bagi

pemberi hipotek, terutama dalam kasus ketika pemberi melakukan kesalahan atau melanggar kewajibannya. Yang dimaksud dengan "hipotek" adalah perjanjian hukum yang memungkinkan peminjam mendapatkan pinjaman. Kepentingan kreditur dilindungi melalui perjanjian yang membatasi tindakan debitur.

Selain itu, perjanjian yang dibuat jika debitur bersalah dan ketentuan kontrak yang memberi pemberi pinjaman otoritas khusus dapat memberikan perlindungan hukum. Pasal 7 tentang Asas Droit de Suite, yang berarti bahwa hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun yang memilikinya. Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah asas bahwa "Hak Tanggungan ttap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada." Hipotek selalu mengikuti benda yang dijamin di tangan orang yang memegangnya.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, jenis jaminan ini menjamin bahwa kreditur tetap dapat melaksanakan haknya meskipun hak tanggungan telah dialihkan kepada orang lain.

1. Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) memberikan kekuatan eksekusi yang kuat kepada kreditur (Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT), prinsip hukum yang berlaku dan prosedur eksekusi tetap melindungi debitur yang beritikad baik (yaitu debitur yang mungkin mengalami kesulitan finansial tetapi tetap kooperatif dan tidak melakukan kecurangan).

a) Prosedur Peringatan (Somasi)

Sebelum eksekusi dilakukan, kreditur wajib memberikan somasi kepada debitur secara bertahap dan berulang, biasanya tiga kali, untuk menunjukkan adanya proses yang adil sebelum eksekusi.

b) Pilihan Cara Eksekusi yang Menguntungkan

UUHT memberikan opsi penjualan objek HT dengan tujuan mendapatkan harga setinggi mungkin. Pada akhirnya, debitur akan menguntungkan karena sisa hasil penjualan akan dikembalikan kepada mereka setelah melunasi utang kepada kreditur. Penjualan melalui pelelangan umum (Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 6 UUHT) adalah metode utama, dan harus dilakukan sesuai dengan tata cara lelang yang berlaku (melalui KPKNL), yang memastikan transparansi dan harga yang wajar. Penjualan di Bawah Tangan (Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT): Jika diperkirakan dapat dilakukan dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, penjualan ini dapat dilakukan atas kesepakatan antara debitur dan kreditur. Pengumuman di media massa harus dilakukan sebelum penjualan. Debitur dapat berpartisipasi dengan opsi ini dan mungkin mendapatkan harga yang lebih baik daripada lelang.

c) Hak untuk Mengajukan Upaya Hukum

Jika debitur yang beritikad baik merasa dirugikan atau tidak setuju dengan prosedur eksekusi yang dilakukan oleh kreditur atau tidak setuju dengan nilai kerugian yang ditagihkan, mereka memiliki hak untuk mengajukan upaya hukum ke pengadilan. Beberapa contoh upaya hukum yang dapat diajukan termasuk Gugatan Perlawanan (Derdan Verzet): jika eksekusi dianggap tidak sesuai prosedur; dan

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH): jika kreditur melakukan tindakan eksekusi yang melanggar hukum Jika terbukti ada pelanggaran hukum yang merugikan debitur, upaya hukum ini dapat bertujuan untuk menunda atau membatalkan eksekusi.

d) Hak Atas Sisa Hasil Lelang (Pasal 20 UUHT)

Setelah piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan dilunasi dari hasil penjualan (baik itu di bawah tangan atau lelang), sisa uang harus diserahkan kepada debitur. Jika terdapat kreditur lain, pelunasan dilakukan sesuai dengan urutan prioritas, dengan sisa uang terakhir dikembalikan kepada debitur. Ini menjaga hak debitur untuk mendapatkan lebih dari nilai agunan.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang tidak merugikan hak debitur yang beritikad baik atas tanah yang menjadi tanggungan harus berpegang teguh pada prosedur yang sah dan prinsip keadilan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan peraturan perundang-undangan lelang. Berikut adalah langkah-langkah pelaksanaan eksekusi yang menjamin perlindungan hak bagi debitur yang beritikad baik seperti :

1. Peringatan Dini dan Kesempatan Penyelesaian (Somasi)

Debitur yang beritikad baik harus mendapatkan kesempatan terakhir untuk menyelesaikan utangnya. Pemberian Somasi yaitu sebelum memulai proses eksekusi, kreditur (bank atau lembaga pembiayaan) wajib mengirimkan surat peringatan atau somasi kepada debitur. Somasi biasanya diberikan secara bertahap (minimal 3 kali) dengan tenggat waktu yang wajar. Tujuan Perlindungan adalah bentuk perlindungan fundamental, memberikan waktu kepada debitur untuk melunasi utang atau bernegosiasi ulang restrukturisasi kredit, sehingga eksekusi dapat dihindari.

2. Memaksimalkan Nilai Jual Objek (Prinsip Harga Tertinggi)

Hak debitur yang paling penting saat eksekusi adalah memastikan objek jaminan terjual dengan harga yang optimal, karena kelebihan hasil penjualan akan dikembalikan kepadanya. Penjualan Melalui Pelelangan Umum (Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UUHT) Jika debitur wanprestasi, eksekusi dilakukan melalui lelang umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan titel eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan. Kewajiban Pengumuman Lelang yaitu lelang wajib diumumkan kepada publik secara luas, paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan, agar menarik banyak peminat. Pengumuman ini berfungsi sebagai perlindungan terhadap debitur dari risiko harga jual yang terlalu rendah (Pasal 20 ayat (7) HIR / Pasal 217 RBg jo.peraturan lelang). Dan Penetapan Nilai Limit Wajar yaitu meskipun UUHT tidak secara spesifik mengatur, dalam praktiknya, nilai limit lelang harus ditentukan secara profesional (misalnya oleh Penilai Publik) untuk mencerminkan harga pasar yang wajar.

3. Penjualan di Bawah Tangan (Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT)

Ini adalah opsi penjualan yang sangat melindungi kepentingan debitur. Syarat Kesepakatan yaitu penjualan di bawah tangan (tanpa melalui lelang umum) hanya boleh dilakukan jika disepakati oleh

pemberi (debitur/pemilik agunan) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditur). Syarat Harga Tertinggi: Penjualan harus dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. kewajiban Pengumuman: Harus diumumkan melalui media massa minimal dua kali, dengan selang waktu tertentu, untuk memastikan transparansi. Jika kreditur melakukan penjualan di bawah tangan tanpa memenuhi syarat kesepakatan dan pengumuman, perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan dapat digugat oleh debitur.

4. Pengembalian Sisa Hasil Penjualan (Hak Atas Surplus)

Setelah objek jaminan terjual, hak debitur yang beritikad baik terlindungi melalui perhitungan hasil penjualan yaitu prioritas Pelunasan: Hasil penjualan pertama-tama digunakan untuk melunasi utang pokok, bunga, dan biaya eksekusi kepada pemegang Hak Tanggungan. Dan Pengembalian Sisa (Surplus) yaitu jika terdapat kelebihan uang hasil penjualan setelah seluruh piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dilunasi, kelebihan tersebut wajib dikembalikan kepada debitur (Pasal 20 ayat (5) UUHT). Hal ini menjamin bahwa debitur tidak kehilangan seluruh asetnya melebihi nilai utang.

5. Hak untuk Mengajukan Upaya Hukum

Jika debitur beritikad baik merasa haknya dilanggar selama proses eksekusi, ia memiliki hak untuk mengajukan perlawanan/gugatan seperti Gugatan Perlawanan *(Derdan Verzet)* yaitu debitur dapat mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi jika proses atau prosedur yang dilakukan kreditur atau KPKNL bertentangan dengan hukum. Dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu jika tindakan kreditur (misalnya penetapan sepihak atas harga jual, atau proses lelang yang tidak transparan) dianggap melanggar kepatutan atau prinsip kehati-hatian, debitur dapat mengajukan gugatan PMH.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap eksekusi hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 Tahun 1996 dapat memberikan perlindungan bagi debitur yang beritikad baik dapat disimpulkan bahwa:

Meskipun asas Pacta Sunt Servanda (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata) memberikan kekuatan mengikat pada perjanjian layaknya undang-undang, daya berlakunya dibatasi secara absolut oleh prinsip itikad baik (Pasal 1338 ayat 3), itikad baik sebagai pembatas kekuatan mengikat perjanjian. Itikad baik berfungsi sebagai standar kepatutan yang mencegah kreditur menyalahgunakan hak mereka. Ini juga menuntut kejujuran dan transparansi pada tahap pra-kontrak, penandatanganan, dan eksekusi.

Keseimbangan perlindungan hukum dalam UUHT sehingga UUHT dirancang untuk memberikan kedudukan yang kuat (preferen) bagi kreditur melalui kekuatan eksekutorial (Pasal 6 dan Pasal 20), undang-undang ini tetap mengakomodasi perlindungan hukum bagi debitur yang beritikad baik melalui tiga pilar utama yaitu a) optimalisasi nilai aset melalui mekanisme Penjualan di Bawah Tangan (Pasal 20 ayat 2) yang memungkinkan tercapainya harga jual tertinggi demi keuntungan semua pihak. b)

Transparansi dan Pengawasan Yudisial dengan proses lelang umum dan keterlibatan Ketua Pengadilan Negeri dalam pemberian *fiat* eksekusi berfungsi sebagai kontrol hukum untuk memastikan prosedur berjalan sesuai aturan *(due process of law).* dan c) hak atas kelebihan *(Surplus)* hasil lelang dengan adanya kewajiban mutlak bagi kreditur untuk mengembalikan sisa hasil penjualan kepada debitur setelah utang terlunasi, guna menjamin keadilan ekonomi dan mencegah pengayaan diri secara tidak sah (*unjust enrichment*).

Akses keadilan bagi debitur yaitu perlindungan hukum bagi debitur tidak hanya bersifat pasif melalui prosedur undang-undang, tetapi juga aktif melalui hak untuk melakukan upaya hukum (gugatan perlawanan) jika ditemukan cacat hukum dalam perjanjian atau prosedur lelang. Hal ini menegaskan bahwa eksekusi Hak Tanggungan bukan sekadar proses sita-jual, melainkan suatu rangkaian tindakan hukum yang harus menjunjung tinggi prinsip keadilan substansial dan proporsionalitas.

Berdasarkan analisis terhadap perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat disimpulkan bahwa :

Hakikat perjanjian kredit berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam. Secara yuridis, perjanjian kredit wajib dibuat secara tertulis dan formal. Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian, termasuk menilai watak (*character*), kemampuan (*capacity*), dan modal (*capital*) nasabah sebelum memberikan pendanaan.

Perlindungan Hukum bagi Kreditur (Bank) Perlindungan bagi kreditur utamanya diberikan melalui instrumen Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996). Keunggulan perlindungan ini meliputi a) kedudukan preferen yaitu kreditur pemegang hak tanggungan memiliki posisi yang diutamakan (*droit de preference*) dibandingkan kreditur lainnya untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan jaminan. b) asas *droit de suite* yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada. c) kekuatan eksekutorial yaitu sertifikat hak tanggungan memiliki irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang memberikan kekuatan eksekusi langsung (parate eksekusi) jika debitur wanprestasi.

Perlindungan Hukum bagi Debitur Beritikad Baik Meskipun kreditur memiliki kewenangan eksekusi yang kuat, hukum tetap melindungi debitur melalui prosedur yang adil untuk mencegah kesewenang-wenangan seperti :

a) Prosedur formal yaitu reditur wajib memberikan somasi (peringatan) secara bertahap sebelum melakukan eksekusi. b) Transparansi nilai jual yaitu eksekusi harus diupayakan mencapai harga tertinggi, baik melalui lelang umum maupun penjualan di bawah tangan (berdasarkan kesepakatan).c) Hak atas surplus jika hasil penjualan jaminan melebihi jumlah utang, sisa uang tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. d) Hak gugat yaitu debitur berhak mengajukan perlawanan atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) jika proses eksekusi dinilai melanggar prosedur atau merugikan secara tidak wajar.

DAFTAR PUSTAKA

Pertama, Cetakan Ke-2, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019)

Anwar, M. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Jurnal Jendela Hukum, 1(1).

H. Abdul Manan, Penerapan Hukum Perdata di Lingkungan Peradilan Agama,Yayasan Al-Hikmah, Jakarta, Cet.I, 2000.

Harun, B. (2010). Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Jakarta: Pustaka Yustisia.

M Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005)

M Khoidin, Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggunga), (Surabaya: LaksBang Yustisia, 2011)

M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan eksekusi dibidang Perdata, P.T. Gramedi ,Jakart , Cet.II, 1989.

Miranda Nashin, Segala Hal Tentang Lembaga Pembiayaan, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2012)

Muchammad Dja‟is. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, disamapaikan dalam seminar "mencari model eksekusi Hak Tanggungan Yang Menguntungkan Para Pihak", yang diselenggarakan oleh bagian keperdataan FH UNDIP, Selasa 29 Desember 2009, di Semarang.

Muhaimin, metode penelitian Hukum, (Mataram: UPT. Mataram University Press, 2020)

Mulada Diman, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021

Musadad Ahmad, Hukum Jaminan Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam, (Malang: Literasi Nusantar, 2023)

Rachmadi Usman. 1998. Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Jakarta: Djambatan

Salim H.S. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada

Satrio, J. (2007). Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan. Jakarta: PT. Citra Aditya.

Sitompul, R. W., & dkk. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. Jurnal Rectum, 4(1).

Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT Intermasa, 1989)

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia,Liberty, Yogyakarta, edisi Ke-4, Cet.1, 1993.

Suryatno Anton, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, (Jakarta: Kencana, 2016)

Cahyono Yudhistira, "Eksekusi Hak Tanggungan Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasusu Putusan Nomor 26/pdt/g/2013/pn.psp.sbbh." Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2016

Saraswati, Ananda F.A. "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi melalui Grosse Akta." Repertorium, Vol.2, no 2, 2018

Bahsan, M. 2007. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Hasanudin Rahman. 1995. Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan 267.