



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 5 Tahun 2024 Page 4221-4231

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Wanprestasi Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Nilai Jual/Limit Terhadap Obyek Jaminan

Dwi Nofiyanti^{1✉}, Ramlani Lina Sinaulan², Yuhelson³, Vidi Galenso Syarief⁴

(1) (3) (4) Universitas jayabaya, (2) Universitas Bhayangkara

Email: dnofiyanti8@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan akibat kreditur wanprestasi dalam perjanjian kredit pada bank masih ditemukan dalam menentukan limit harga lelang terhadap objek hak tanggungan yang dimohonkan pihak Bank untuk dilelang oleh lembaga pelelangan negara yaitu KPKNL di bawah nilai Jual/Limit. Tesis ini membahas tentang pengaturan mengenai batas nilai jual/limit obyek jaminan dalam lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum yang berlaku dan perlindungan hukum bagi debitur akibat wanprestasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di bawah nilai jual /limit terhadap obyek jaminan. Dalam menjawab rumusan permasalahan yang ada teori yang digunakan adalah teori perlindungan hukum dan teori jaminan.

Metode penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk memperoleh data yang relevan terkait masalah yang dibahas. Data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan bahan hukum tertier, dengan data primer sebagai tambahan untuk mendukung bahan hukum sekunder. Analisis data dilakukan melalui metode analisis yuridis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa aturan mengenai batas nilai jual atau limit objek jaminan dalam lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur secara tegas dan jelas dalam hukum yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan debitur karena wanprestasi sering kali dilakukan di bawah nilai jual atau limit yang telah ditetapkan, seperti yang terjadi pada kasus pertama, kedua, dan ketiga yang dibahas dalam penelitian ini. Fenomena ini menunjukkan adanya konflik hukum antara debitur dan kreditur dalam pelaksanaan lelang tersebut. Perubahan pada besaran nilai limit dan penetapan nilai limit dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 belum mampu menyelesaikan masalah ini, terlihat dari masih adanya gugatan di Pengadilan Negeri Indonesia setelah perubahan-perubahan tersebut diterapkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi debitur belum sepenuhnya tercapai,

yang terlihat dari upaya hukum yang dilakukan oleh debitur untuk melindungi harta mereka sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dieksekusi di bawah harga jual atau limit. Untuk menyelesaikan masalah ini, debitur dapat mengajukan gugatan terhadap kreditur (Bank) di Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai dengan Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 jo. Pasal 13 ayat (1) huruf k-l PMK 213/2020.

Abstract

In the implementation of the auction for the execution of Mortgage Rights due to the creditor defaulting in the credit agreement with the bank, it was still found in determining the auction price limit for the object of the mortgage right which the Bank requested to be auctioned by the state auction institution, namely KPKNL, below the Selling/Limit value. This thesis discusses the regulation regarding the sale value limit/limit of collateral objects in auctions for the execution of mortgage rights according to applicable law and legal protection for debtors due to defaults related to the auction of execution of mortgage rights below the sale value/limit of collateral objects. In answering the problem formulation, the theories used are legal protection theory and guarantee theory. The research method employed is normative legal research, aimed at acquiring essential data related to the specific issue. The data utilized includes secondary data, which comprises primary legal sources. Additionally, primary data is used to support the secondary legal sources. Data analysis is conducted through qualitative juridical analysis. From the research findings, it can be concluded that the regulations governing the sale value limit or limit of collateral objects in auctions for executing mortgage rights are strictly and clearly defined by the applicable laws. However, in practice, discrepancies occur, as evidenced by auctions for executing mortgage rights on debtors' collateral objects that sometimes proceed below the established sale value or limit. This issue has been observed in the first, second, and third cases described in this research, highlighting a legal phenomenon involving debtors and creditors regarding auction practices. Despite changes in the limit value and the determination of the limit value under the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 213/PMK.06/2020, these amendments have not fully resolved the problem. Lawsuits continue to arise in Indonesian District Courts even after these regulatory changes, indicating that legal protection for debtors remains insufficient. Debtors still find themselves compelled to take legal action to protect their assets when they are executed below the selling price or limit. To address this issue, a lawsuit can be filed against the Creditor (Bank) in the competent District Court, following the provisions outlined in Article 17 paragraphs (1), (2), and (3) of PMK 27/2016 in conjunction with Article 13 paragraph (1) letters k-l of PMK 213/2020.

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan Bank adalah salah satu sarana tempat Masyarakat untuk mendapatkan pinjaman uang melalui pinjaman beragun maupun kredit tanpa agunan, dalam memberikan pinjaman kepada Masyarakat selalu menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini diperlukan karena sumber dari dana kredit disalurkan bukan hanya dari bank itu sendiri tetapi dana yang berasal dari Masyarakat.

Perjanjian merupakan elemen penting dalam aktivitas bisnis, baik antar individu dalam suatu negara maupun antar perusahaan lintas batas negara. Pengaturan ini terjadi melalui aturan perjanjian dari hubungan istimewa antara kedua pihak atau lebih, seperti perjanjian kredit.

Berdasarkan Pasal 1338 Ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak, para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan bentuk dan isi yang mereka sepakati, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, seperti bank dan nasabah sebagai debitur (Tobing, 2023).

Dalam konteks pinjaman bank, jaminan utang dikenal sebagai jaminan kredit. Jaminan ini biasanya dibutuhkan saat pinjaman diberikan. Jaminan kredit sangat relevan dengan peran debitur, terutama terkait kewajiban debitur untuk menyediakan jaminan kepada (calon) kreditur (Erna Chotidjah dan Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, 2022).

Salah satu syarat yang ditetapkan oleh bank sebagai pemberi kredit adalah adanya jaminan (collateral) yang harus diserahkan oleh peminjam. Jaminan ini bertujuan untuk memastikan pelunasan utang serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi bank, terutama jika peminjam gagal melunasi utangnya atau melanggar perjanjian setelah tenggat waktu yang telah disepakati.

Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata mengatur tentang tanggung jawab debitur kepada kreditur terkait hak prioritas secara umum. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa semua aset bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan atas kewajiban pribadi debitur (Ind, 2023). Pasal 1131 KUH Perdata ini mengatur posisi peminjam terkait utangnya dalam hukum jaminan.

Objek jaminan kredit yaitu kebendaan berupa tanah adalah jaminan yang digunakan untuk dijaminkan ke Bank, sebab tanah dianggap lebih berharga dan memiliki kekuatan sita eksekutorial ketika debitur melanggar ketentuan kredit.

Undang-undang hak tanggungan memberi keutamaan kepada kreditur lain dan kreditur tertentu. Apabila debitur ingkar janji, maka kreditur mempunyai hak untuk melelang barang jaminan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta memperoleh pengembalian utang dan hasil penjualan. Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan: "Setiap perjanjian terdiri dari memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu." (Burhan Sidabarida, 2019)

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1 penetapan harga lelang ditetapkan oleh Penaksir internal bank sendiri maupun dari Penilai (*appraisal*) dapat menetapkan secara real dan independen terhadap asset sesuai dengan prosedur penetapan nilai yang objektif. Batasan tersebut dipilih terlebih dahulu berdasarkan nilai tertinggi hak tanggungan, nilai pasar, dan nilai likuidasi. Jika tidak terjual, penawaran kedua akan menurunkan ambang batas. Jika barang tersebut tetap tidak terjual, maka harganya akan terus turun hingga nilai likuidasi tercapai.

Namun, dalam praktiknya, masih terdapat masalah dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan akibat wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit. Masalah ini muncul ketika bank menetapkan batas harga lelang untuk objek hak tanggungan yang diajukan ke lembaga pelelangan negara (KPKNL). Dalam beberapa kasus, harga lelang langsung ditetapkan pada harga terendah atau nilai likuidasi, padahal seharusnya penawaran awal dimulai dari harga tertinggi yang sesuai dengan nilai pasar. Jika objek tersebut tidak terjual, barulah harga dapat diturunkan ke nilai likuidasi. Praktik semacam ini dianggap melanggar hukum dan bertentangan dengan peraturan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan serta Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat beberapa kasus lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan akibat debitur wanprestasi terhadap kreditur (Bank) di bawah nilai jual/limit, diantaranya yaitu :

- 1 Penentuan nilai jual/limit atas ke 2 objek jaminan yang akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang terlihat dari Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 301/PDT/2018/PT MK tanggal 18 September 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makasar Nomor : 68/Pdt.G.Bth/2016//PN Mks, tanggal 19 Juli 2016.
- 2 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 471K/Pdt/2015 tanggal 28 Agustus 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 319/PDT/2014/PT.BDG. Tanggal 30 September 2014 jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 274/PDT.G/2013/PN.BDG tanggal 18 Februari 2014 terjadi sengketa antara debitur dan

kreditur dikarenakan obyek jaminan hak tanggungan dibawah nilai jual/limit atau jauh dibawah harga pasar/NJOP tahun 2013.

- 3 Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 87/PDT/2021/PT PAL tanggal 8 Februari 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Parigi tanggal 2 Nopember 2021 Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg terjadi sengketa antara debitur dan kreditur, harga jual dari jaminan milik debitur yang diduga merupakan harga tidak wajar karena jauh dari harga pasar.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Data yang digunakan meliputi data sekunder dan bahan hukum tersier. Selain itu, data primer juga digunakan sebagai pendukung bahan hukum sekunder. Analisis data dilakukan menggunakan metode analisis yuridis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Mengenai Batas Nilai Jual/Limit Obyek Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Hukum Yang Berlaku

Pengaturan mengenai batas nilai jual atau limit obyek jaminan merupakan isu hukum yang krusial dalam sistem hukum Indonesia, yang muncul dari kompleksitas hubungan antara kreditor dan debitor. Dalam praktiknya, sering kali terjadi benturan kepentingan antara kreditor yang ingin memaksimalkan pemulihan piutangnya dan debitor yang ingin mempertahankan nilai wajar dari aset yang dijamin. Benturan ini menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika batas nilai jual dalam lelang ditetapkan terlalu rendah atau terlalu tinggi, yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dari sisi kreditor, batas nilai jual yang rendah dapat memfasilitasi penjualan cepat aset jaminan, namun hal ini berpotensi merugikan debitor karena aset tersebut mungkin terjual di bawah nilai pasar yang sebenarnya. Sebaliknya, jika batas nilai jual ditetapkan terlalu tinggi, kreditor mungkin kesulitan menjual aset tersebut, yang dapat memperpanjang proses pemulihan utang dan meningkatkan biaya yang harus ditanggung debitor.

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini memberikan landasan hukum yang kuat bagi kreditor untuk mendapatkan jaminan lunas utang dari debitur.

Selain itu, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, juga sudah sesuai, karena mengatur prinsip kehati-hatian dalam pencairan kredit oleh bank, termasuk perlunya jaminan layak dan prosedur eksekusi yang adil. Peraturan ini berinteraksi dengan ketentuan mengenai hak tanggungan, karena bank sebagai kreditor sering kali memanfaatkan hak tanggungan sebagai jaminan kredit yang mereka berikan.

Tidak hanya itu, Perolehan dan Penetapan harga lelang atau yang dikenal dengan harga limit sudah di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Peraturan ini memberikan pedoman teknis tentang bagaimana lelang harus dilakukan, termasuk penetapan batas nilai jual atau limit obyek jaminan, guna memastikan proses lelang berjalan dengan transparan dan akuntabel.

Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur mekanisme penentuan nilai limit telah mengalami perubahan. Sebelumnya, dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, penentuan harga limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai, dengan nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Namun, dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 49 huruf a, nilai limit tersebut diubah menjadi Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Aturan ini memberikan pedoman rinci mengenai pelaksanaan lelang, termasuk penentuan batas nilai jual objek jaminan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa lelang dilakukan secara transparan dan adil, sehingga baik kreditor maupun debitor mendapatkan perlindungan hukum yang setara.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Peraturan No. 32/POJK.03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit dan Penyediaan Dana Besar Bagi Bank Umum juga memberikan kerangka pengawasan terkait pemberian kredit yang besar dan penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan. Peraturan ini menekankan pentingnya pengelolaan risiko dalam pemberian kredit dan memastikan bahwa hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan memiliki nilai yang sesuai, sehingga mendukung stabilitas keuangan dan perlindungan terhadap kepentingan semua pihak yang terlibat.

Perlu dicatat bahwa lelang eksekusi hak tanggungan, batas nilai jual atau limit obyek jaminan merupakan elemen penting yang diatur oleh beberapa peraturan.

Dengan demikian, keseluruhan kerangka perundangan ini saling terkait dan berfungsi untuk menjamin proses pelaksanaan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Tetapi yang terjadi dimasyarakat, pada kenyataannya terjadi penetapan Nilai jual/limit di bawah harga pasar yang merugikan debitur, sehingga adanya fenomena hukum antara

debitur dengan kreditur terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Debitur juga tidak diberikan kesempatan untuk melakukan proses pencairan objek jaminan melalui cara Penjualan dibawah tangan, dan tidak pernah menerima Surat Peringatan ke-2 sampai dengan Surat Peringatan ke-3 dari pihak kreditur sebelum terjadinya pelelangan hak tanggungan.

Jika Penulis kaitkan dengan Teori Jaminan maka obyek jaminan sesuatu yang bernilai berupa uang, yaitu berupa suatu barang tertentu yang dialihkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan suatu kontrak atau perjanjian lain mengenai utang dan piutang, dan berfungsi sebagai sarana atau jaminan atas pelaksanaan suatu pinjaman atau kewajiban seandainya gagal bayar atas suatu pinjaman atau kewajiban sebelum habis masa berlakunya untuk dapat dipergunakan oleh kreditur sebagai pelunasan pinjaman atau utang debitur dan dapat untuk membayar bea lelang yang timbul akibat terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan serta tidak menimbulkan sisa utang dikemudian hari karena tidak tercukupinya hasil lelang eksekusi hak tanggungan tersebut yang terjadi yaitu dibawah nilai jual/limit. Hal tersebut sejalan dengan Perolehan dan Penetapan harga lelang atau yang dikenal dengan harga limit menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Wanprestasi Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Nilai Jual /Limit Terhadap Obyek Jaminan.

Dasar konstitusional perlindungan hukum terhadap debitur terdapat pada Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Hal ini memberikan landasan bahwa negara berkewajiban untuk melindungi hak-hak debitur dalam konteks eksekusi hak tanggungan secara adil dan aturan yang berlaku.

Undang-Undang Republik Indonesia yang Terkait tentang Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, debitur dan pihak tertentu.UU tentang harta benda didasarkan pada asas perlindungan hukum dan mewajibkan pencatatan akta-akta untuk mendapatkan asas trnsparansi. Hal ini diatur dalam Pasal 13 UUHT dan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada debitur.

Sebagai nasabah, perlindungan bagi nasabah debitur sangat penting dalam menjaga keseimbangan dan keadilan dalam sistem keuangan termasuk penetapan batas nilai jual obyek jaminan. Peraturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa lelang tidak dilakukan di bawah nilai wajar, yang dapat merugikan debitur. Dalam hal terjadi penjualan obyek jaminan di bawah nilai jual atau limit yang ditetapkan, debitur dapat mengajukan

keberatan melalui mekanisme hukum yang tersedia, untuk menuntut keadilan dan kompensasi yang sesuai (Wulandari, 2024).

Namun, dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan debitur yang wanprestasi, hak-hak debitur sering kali terabaikan. Padahal, ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dan kemudian dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 49 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 51 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Penilaian atau Taksasi (Appraisal), telah memberikan perlindungan hukum yang jelas kepada debitur.

Hukum yang tercipta untuk perlindungan yang berdasarkan penegakan hukum yang benar dan perundangan-undangan yang berlaku dan dapat diterapkan, namun kenyataannya masih ada aturan hukum yang tidak memberikan perlindungan hukum khususnya bagi debitur karena tidak dijalani dan dipatuhi oleh kreditur.

Jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, pada kasus pertama, kedua, dan ketiga, bentuk perlindungan hukum masih belum tercapai, meskipun peraturan dan perundang-undangan terkait telah ada. Perlindungan hukum terhadap harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan, sesuai dengan maksud Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT No. 4 Tahun 1996, bertujuan agar debitur sebagai pemilik barang tidak bergerak tidak dirugikan oleh praktik penjualan objek jaminan dengan harga murah. Undang-undang memberikan peluang kepada debitur untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum barang jaminan dijual melalui lelang. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dieksekusi di bawah harga jual atau limit. Namun, perlindungan hukum ini belum sepenuhnya tercapai, sebagaimana terlihat dari adanya gugatan-gugatan pada kasus pertama, kedua, dan ketiga. Debitur melakukan upaya hukum untuk melindungi harta mereka sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dieksekusi di bawah harga jual atau limit, dan penyelesaian masalah ini dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan terhadap bank di Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai dengan Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 jo. Pasal 13 ayat (1) huruf k-l PMK 213/2020.

SIMPULAN

- 1 Pengaturan mengenai batas nilai jual/limit obyek jaminan dalam lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum yang berlaku dalam hal ini secara tegas dan jelas diatur. Namun tidak demikian yang terjadi di masyarakat, pada kenyataannya masih terjadi pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan debitur karena wanprestasi di bawah nilai jual/limit, hal sebagaimana terjadi pada kasus pertama, kasus kedua dan kasus ketiga yang telah diuraikan penulis didalam penelitian ini, sehingga adanya fenomena hukum antara debitur dengan kreditur terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Perubahan Besaran Nilai Limit dan Perubahan Penetapan Nilai Limit di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut juga masih belum dapat menjawab atau memberikan solusi terkait dengan permasalahan ini. Hal sebagaimana yang terjadi pada kasus-kasus lainnya yang terjadi di Pengadilan Negeri di Indonesia seperti misalnya yang terjadi pada putusan nomor 51/Pdt.G/2023/PN. Kds tanggal 29 Februari 2024, timbul setelah adanya perubahan-perubahan tersebut diatas. Jika Penulis kaitkan dengan Teori Jaminan maka obyek jaminan hak tanggungan dapat berfungsi sebagai sarana atau jaminan atas pelaksanaan suatu pinjaman atau kewajiban seandainya gagal bayar atas suatu pinjaman atau kewajiban sebelum habis masa berlakunya untuk dapat dipergunakan oleh kreditur sebagai pelunasan pinjaman atau utang debitur dan dapat untuk membayar bea lelang yang timbul akibat terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan serta tidak menimbulkan sisa utang dikemudian hari karena tidak tercukupinya hasil lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.
- 2 Perlindungan hukum adalah cara untuk memberikan perlindungan terhadap harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dieksekusi di bawah harga jual/limit. Namun demikian, perlindungan hukum tersebut belum dapat tercapai terlihat dari adanya sengketa pada kasus Pertama , kasus Kedua dan kasus Ketiga. Debitur melakukan upaya hukum untuk melindungi harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dieksekusi di bawah harga jual/limit. Proses penyelesaian masalah ini, gugatan terhadap kreditur (Bank) dapat dilakukan di Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 jo. Pasal 13 ayat (1) huruf k-l PMK 213/2020. Warga negara hukum yang merasa tidak adil dengan putusan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan karena wanprestasi biasanya mengajukan gugatan atau bantahan ke pengadilan sebagai jalur dilanggarnya hak-haknya jika menurut debitur telah terjadi, dan inilah sebagai bentuk perlindungan

hukum bagi debitur. Sebagian besar gugatan yang diajukan adalah menggugat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan akibat debitur wanprestasi adalah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, cet. I, 2010
- Burhan Sidabarida, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papis Sinar Sinanti, Depok, cet. 2, 2019.
- Erna Chotidjah dan Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pustakabarupress, Yogyakarta, 2022.
- M. Koidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitla Surabaya, Surabaya, cet. 2, 2017.
- Ramlani Lina S. *Buku Panduan Penulisan Desertasi dan Tesis*. Jakarta: Universitas Jayabaya, 2021.
- Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perbankan Pengertian, Asas, dan Pengaturan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, cet. 2, 2023.
- Maidin Simamora (et.al.), "Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Penyaluran Kredit Pada Lembaga Keuangan Perbankan", *Jurnal Retentum*, Volume: 4, Nomor 1, Tahun 2022.
- Pamela Cleopatra Sajow (et.al.), "Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Privatum*, Volume X, Nomor 01, Tahun 2022.
- Nina Wulandari, "*Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*", *Jurnal Globalisasi Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2024.
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar-lt59ed9a0818cb5> (diakses tanggal 17/04/2024, pukul 15.10 WIB)
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah

dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Peraturan OJK No. 32/POJK.03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Dan Penyediaan Dana Besar Bagi Bank Umum