

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR,  
KREDITUR ATAS JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN DALAM PELAKSANAAN LELANG  
DAN EKSEKUSI<sup>1</sup>**

Oleh : Handri Mamudi<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian tulisan ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Untuk itulah penelitian hukum dalam penulisan penelitian ini mencakup penelitian hukum yang bersifat akademis yang didalamnya terkandung sifat normative dan doctrinal untuk menjawab berbagai permasalahan hukum yang diajukan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), konseptual (conceptual approach), dan kasus (case approach) dan pendekatan sejarah (historical approach). Penerapan perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dari pelaksanaan Lelang dan Eksekusi yang mengacu pada aturan hukum yaitu UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang masih menimbulkan banyak persoalan hukum. Jaminan kepastian hukum dan aspek keadilan menjadi sumber alasan ketidakpuasan sekelompok masyarakat (khususnya debitur). Sementara keberpihakan aturan dan jaminan perlindungan hukum terhadap hak-hak dan kepentingan debitur cenderung dibiarkan pada posisi lemah. Justru aturan dan lembaga hukum diluar UUHT dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang lebih dominan menjadi alternatif bagi debitur, kreditur atau pemenang lelang (pihak ketiga) untuk mendapatkan fasilitas perlindungan hukum.

Kata kunci: Perlindungan hukum debitur, kreditur, jaminan hak tanggungan, pelaksanaan lelang dan eksekusi

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Perlindungan hukum di Negara Republik Indonesia sudah ada sejak terbentuknya Negara yaitu tertuang dalam Preambule UUD 1945

aline ke – IV “ Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.....” . Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 menyatakan setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Perlindungan hukum dalam pembangunan termasuk dibidang ekonomi, merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>3</sup>, misalnya kegiatan pinjam meminjam ( *hutang piutang* ) atau lasim disebut kredit, mengingat pentingnya kegiatan pinjam-meminjam ( diatur dalam Bab III Buku III KUH Perdata ) dalam proses pembangunan sudah semestinya jika pemberi dan penerima pinjaman ( *kreditur dan debitur*) mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan agar dapat memberikan kepastian hukum.

Kehadiran dan keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/ (*kreditur*) dan penerima pinjaman atau debitur.<sup>4</sup> Dengan lahirnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996 sebagai perintah Pasal 51, UUPA, No. 5 Tahun 1960,<sup>5</sup> diharapkan dapat menjawab tantangan perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks, diperlukan penyesuaian kebijakan ekonomi termasuk dibidang pengaturan. Pembentukan UUHT dilatarbelakangi lemahnya ketentuan tentang hipotik (buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah) dan *credietverband* (*Saatsblad* 1908-542 diubah dengan *Staatsblad* 1937-190), yang tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional. sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Ronny A Maramis, S.H.,M.H; Dr. Abdurrahman Konoras, S.H.,M.H

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 15202108035

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

<sup>4</sup> Herowati Poesoko, *ibid*. Hal 2

<sup>5</sup> Salim HS., 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, cet ke-9, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, Hal 99

kegiatan perkreditan<sup>6</sup>. Menurut Sutan Renny Sjahdeini yang dikutip oleh Adrian Sutedi dalam bukunya *Hukum Hak Tanggungan*, mengatakan bahwa<sup>7</sup> “Ketentuan tentang *Hypotik* dan *creditverband* itu tidak sesuai lagi dengan asas – asas hukum tanah nasional dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi “. UUHT memang dikonstruksikan hanya untuk mengatur lembaga hak jaminan atas hak atas tanah belaka, sedangkan lembaga hak jaminan atas benda-benda lain selain hak atas tanah tidak termasuk dalam luas ruang lingkup hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT. Lembaga – lembaga hak jaminan diluar hak tanggungan akan dibiarkan berkembang sendiri-sendiri sesuai dengan perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat.<sup>8</sup>

Sebagaimana yang dinyatakan oleh Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo<sup>9</sup> menegaskan bahwa undang-undang tidak mungkin lengkap. Undang-undang hanya merupakan satu tahap dalam proses pembentukan hukum dan terpaksa mencari kelengkapannya dalam praktek hukum dan hakim. Demikian juga pendapat dari M. Isnaeni<sup>10</sup> atas kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan jangan diartikan bahwa perangkat yang dibuat lalu menjadi sempurna, bagaimanapun undang-undang itu bukan merupakan produk final. Justru perlu dipupuk suatu pengertian kental bahwa undang-undang barulah merupakan langkah awal untuk terbentuknya hukum yang lebih bercitra sebagai suatu proses yang terus tumbuh berkepanjangan sesuai tuntutan kebutuhan social.

Undang-Undang Hak Tanggungan sekalipun telah diakui eksistensinya, sebagai pembaharuan lembaga jaminan atas tanah tidak dipungkiri masih terdapat permasalahan permasalahan hukum. diantaranya kedudukan dan posisi debitur lemah dihadapan kreditur, penetapan nilai limit obyek Lelang hak tanggungan rendah, tidak menceminkan

prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan ruang dan upaya hukum bagi debitur yang merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang dan eksekusi sehingga debitur mencari alternative upaya hukum lain yang lasim dalam praktek hukum beracara. Dipihak lain, kehadiran PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya pasal 14 timbul celah hukum yang berdampak ketidakpastian hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan Lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, perlu dilakukan pembaruan terhadap UUHT agar hak debitur, kreditur ada keseimbangan yang mencerminkan kepastian hukum yang berkeadilan dan tepatlah apa yang disampaikan oleh Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya berjudul “Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia,” yang dikutip oleh Herowati Poesoko, bahwa UUHT merupakan pembaharuan Lembaga jaminan, Seharusnya esensi pembaharuan hukum adalah pembaharuan nilai-nilai hukum bukan sekedar pembaharuan aturan hukum atau pembaharuan substansi hukumnya. Berdasarkan nilai-nilai baru tersebut dibangun substansi hukum yang baru. Setelah pembangunan substansinya dibuat prosedur penegakannya dalam bentuk hukum formil. Aturan-aturan yang bersifat prosedur tidak boleh menyisihkan atau menyimpangi ketentuan yang bersifat substantif. Sedangkan ketentuan-ketentuan yang bersifat substantif harus merefleksi nilai-nilai hukum, artinya ketentuan-ketentuan itu tidak begitu saja dituangkan tanpa adanya ratio legis yang berupa nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.<sup>11</sup>

## B. Rumusan Masalah.

1. Bagaimana peran pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang dan eksekusi ?
2. Bagaimana perlindungan hukum dan peneraannya yang menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap debitur dan kreditur atas Jaminan Hak

<sup>6</sup> Adriana Sutedi., 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, cetakan ke-2, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 2

<sup>7</sup> Adriana Sutedi, loc cit

<sup>8</sup> Racmad Usman.,2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cetakan ke- II, Jakarta, Sinar Grafika, Hal 332

<sup>9</sup> Herowati Poesoko, op cit, Hal. 8

<sup>10</sup> Herowati Poesoko, loc cit

<sup>11</sup> Herowati Poesoko, op. Cit., Hal.8-9

Tanggungjawab ketika dilaksanakan lelang dan eksekusi ?

### C. Tujuan Penelitian.

1. Memperoleh pemikiran dan pemahaman tentang peran pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang dan eksekusi
2. Memperoleh pemahaman tentang perlindungan hukum dan penerapannya dalam menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap debitur dan kreditur atas jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan Lelang dan eksekusi.

### D. METODOLOGI PENELITIAN

#### 1. Tipe Penelitian

Penelitian yang dilakukan untuk penulisan penelitian ini merupakan penelitian hukum. Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis Normatif yang terfokus pada Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dan Kreditur atas jaminan Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Lelang dan Eksekusi. Tipe penelitian adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, terfokus pada aspek aturan tentang Perlindungan Hukum terhadap Debitur dan Kreditur atas jaminan Hak Tanggungan dari Pelaksanaan Lelang dan Eksekusi

#### 2. Jenis Data

Jenis data ( bahan hukum), yang yang digunakan dalam penelitian ini adalah : bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer meliputi pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan hukum jaminan hak atas tanah, UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU No. 4 Tahun 1996 tentang UUPH, UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang, Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang substansinya berkaitan dengan Jaminan Hak Tanggungan.

- b. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku teks/literature, doktrin dari para ahli hukum dan hasil penelitian, putusan –putusan hukum dalam bentuk artikel dan jurnal, khususnya yang mengulas tentang Jaminan Hak Tanggungan .
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum) ensiklopedia.

#### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara studi kepustakaan yaitu pada awal penelitian, penulis melakukan pengumpulan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 4. Analisis Data

Data sekunder yang telah dikumpul diinventarisir diolah dan dianalisis secara kualitatif selanjutnya data tersebut di deskriptifkan dalam arti bahwa data akan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan dan penyelesaiannya yang berkaitan dengan tulisan ini.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Peran Pemerintah dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Debitur dan Kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dari Pelaksanaan Lelang dan Eksekusi.

##### a. Tugas dan Tanggung Jawab Pemerintah

Peran perlindungan hukum yang diberikan pemerintah adalah dalam konteks Negara Hukum, bukan perlindungan hukum pada Konsep Negara Hukum versi Immanuel Kant dengan istilah Negara Penjaga Malam, (*nachtwakkersstaat*) yaitu Negara yang hanya bertugas untuk menjaga ketertiban dan keamanan masyarakat.<sup>12</sup> Semata-mata Negara

<sup>12</sup> Yopi Gunawan dk, *Perkembangan Konsep Negara Hukum dan Negara Hukum Pancasila*, Cetakan ke-II, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015, hal.49

hanya bertugas untuk menyelenggarakan ketertiban dan keamanan masyarakat dan sama sekali tidak diperkenankan untuk turut campur tangan dalam unsur social dan ekonomi. Atau, seperti yang dikemukakan oleh Montesquieu, bahwa sebuah Negara tidak akan turut aktif mengatur kehidupan warga negaranya karena tugas Negara dalam hal ini pemerintah hanya untuk membuat dan mempertahankan hukum, atau dengan kata lain Negara hanya mengemban tugas keamanan dalam arti sempit. Namun seharusnya Negara dalam hal ini Pemerintah berperan sebagaimana dalam Negara Kesejahteraan ( *welfare state* ) dimana Negara atau Pemerintah, menjamin tersedianya layanan kesejahteraan yang bersifat mendasar bagi warganya Negara dalam hal ini menjalankan fungsi legislasi, regulator dan fungsi mediator, fungsi legislasi adalah fungsi pengaturan yang memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur, dalam kegiatan perekonomian.

Tugas dan tanggung jawab Negara dalam hal ini Pemerintah, adalah memberikan perlindungan hukum, menjamin tersedianya layanan kesejahteraan yang bersifat mendasar bagi warganya. Menurut Utrecht dalam buku berjudul *Pengantar hukum Administrasi Negara Indonesia*, cetakan ke-IV, Penerbit ikhtiar, Jakarta, 1960, " Pemerintah sebuah Negara hukum modern bertugas menjaga keamanan dalam arti kata seluas-luasnya yaitu keamanan sosial di segala lapangan masyarakat. Dalam suatu *welfare state* masa ekonomi liberal telah lampau dan ekonomi liberal itu telah diganti oleh suatu ekonomi yang lebih dipimpin oleh pusat ( *central geleide economie* ).<sup>13</sup> tugas, tanggung jawab perlindungan hukum adalah regulasi pertama perumusan kaidah hukum demi tercapainya kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat dan menjamin kinerja individu dalam perekonomian secara seimbang. Kedua adalah desentralisasi otoritas (*administrative agencies*) dan institusi pengaturan (*regulatory agencies*).

Tugas peran dan tanggungan jawab pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum kepada debitur dan kreditur sama, sehingga debitur dan kreditur diperlakukan

sama dan bila diperlakukan berbeda dengan dasar perbedaan yang rasional, tanpa memandang perbedaan, Sebagaimana menurut Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul " *Teori Negara Hukum Modern (Rechtsstaat)* ", yang dikutip oleh Yopi Gunawan, Dk, bahwa Negara hukum sebagai suatu system kenegaraan yang diatur berdasarkan hukum yang berlaku berkeadilan yang tersusun dalam suatu konstitusi, dimana semua orang dalam Negara tersebut, baik yang diperintah maupun yang memerintah harus tunduk hukum yang sama, sehingga setiap orang yang sama diperlakukan sama dan setiap orang berbeda diperlakukan berbeda dengan dasar perbedaan yang rasional, tanpa memandang perbedaan warna kulit, ras, gender, agama, daerah dan kepercayaan serta kewenangan pemerintah dibatasi berdasarkan berdasarkan suatu prinsip distribusi kekuasaan, sehingga pemerintah tidak bertindak sewenang-wenang dan tidak melanggar hak-hak rakyat, karenanya kepada rakyat diberikan peran sesuai kemampuan dan peranannya secara demokratis.<sup>14</sup>

Pendapat Munir Fuady tersebut sejalan dengan Teori Keadilan *distributief* (Aristoteles) bahwa keadilan memberikan pada tiap – tiap orang orang jatah menurut jasanya. Ia tidak menuntut supaya setiap orang mendapat bagian yang sama banyaknya, bukan persamaan, melainkan keseimbangan.

Prinsip tugas dan tanggung jawab pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur adalah sejalan dengan arah kebijakan ekonomi kerakyatan bertumpuh pada mekanisme pasar yang berkeadilan, berprinsip persaingan yang sehat, memperhatikan pertumbuhan ekonomi dan memiliki nilai-nilai keadilan.

#### **b. Implementasi Peran Pemerintah dalam memberikan Perlindungan Hukum**

Implementasi peran pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur diwujudkan melalui regulasi, pengaturan Jaminan Hak Tanggungan, UUHT No. 4 Tahun 1996, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan peraturan lainnya yang berhubungan dengan Jaminan Hak

<sup>13</sup> Jongker Sihombing, *Peran dan Aspek Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Cet ke- I, PT. Alumni, Bandung, 2010, Hal. 89

<sup>14</sup> Yopy Gunawan Op. Cit Hal. 68-69

Tanggungans : UUPA No. 5 Tahun 1960, KUHPerdara, KUHD, HIR, Rbg, Rv, OJK, UU Perbankan.

## **2. Perlindungan Hukum dan Penerapannya dalam menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap Debitur dan Kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan ketika dilaksanakan Lelang dan Eksekusi**

### **a. Pengaturan Perlindungan Hukum bagi Debitur dan Kreditur Atas Jaminan Hak Tanggungan**

Sebelum Indonesia mempunyai peraturan mengenai Hak Tanggungan, ( UUHT Nomor 4 Tahun 1996 berlaku sejak tanggal 9 April 1996 ) berlaku ketentuan mengenai hipotik (jaminan atas tanah) yang diatur dalam KUHPerdara, dan *credietverband* yang diatur dalam *Koninlijk Besluit Stb*, 1908 No. 452 sebagaimana yang telah diubah dengan Stb. 1937 No. 190.<sup>15</sup>

Lahirnya UUHT sebagai amanat UUPA No. 5 Tahun 1960 , aturan lainnya yang berhubungan dengan pengaturan Jaminan Hak Tanggungan adalah UU Perbankan, UU Fidusia, OJK BW.RV, HIR namun pada prakteknya oleh karena UUHT tidak secara tegas mengatur perlindungan hukum bagi debitur, kreditur maka alternative terakhir adalah hukum acara formil dan KUH Perdata, (Buku III KUH Perdata pasal 1759,1760,1761 dan Pasal 1762 kewajiban orang yang meminjamkan , Psl 1753 KUHP kewajiban pemberi pinjaman, Pasal 1763, 1764 KUH Perdata mengenai kewajiban penerima kredit atau pinjaman ). Dan lasim dalam praktek penggunaan pasal 1365 KUHPerdara sebagai dasar debitur atau kreditur untuk penuntutan hak. Demikian juga pengaturan Lelang PMK No. 27/06.PMK/2016 tidak mengatur secara khusus tentang perlindungan hukum terhadap debitur kecuali pasal 14 dan pasal 30 butir (c) tentang pembatalan pelaksanaan lelang.

### **b. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum**

Bentuk perlindungan hukum menurut Phillipus M. Hadjon dalam bukunya *Perlindungan Hukum bagi rakyat Indodnesia* secara teoritis dibagi 2 yaitu :

a. Perlindungan hukum yang bersifat preventif dan

b. Perlindungan refresif<sup>16</sup>

Kaitanya dengan pelaksanaan lelang dan eksekusi Hak Tanggungan, yang dapat dikelompokkan sebagai bentuk Perlindungan Hukum preventif adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/MK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 (1), Pasal 28 dan untuk pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan dengan upaya hukum perlawanan atau gugatan biasa yang dilakukan debitur untuk mencegah terjadinya lelang dan eksekusi.

Sedangkan Perlindungan Hukum Refresif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Dalam praktek hukum Indonesia secara parsial penanganan Perlindungan Hukum bagi rakyat dapat dikelompokkan menjadi dua badan :

1. Melalui lembaga Peradilan Umum dan
2. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding Administrasi.<sup>17</sup>

Philipus M. Hadjon mengelompokkan menjadi tiga :

1. Pengadilan dalam Lingkup Peradilan Umum.
2. Instansi Pemerintah yang merupakan Lembaga banding Administrasi.

Yaitu penanganan perlindungan hukum bagi masyarakat melalui instansi pemerintah sebagai lembaga banding administrasi.

3. Badan – bandan khusus.

Lembaga lainya yang bertugas memberikan perlindungan hukum terhadap debitur, selain lembaga Perlindungan Konsumen juga ada Otoritas jasa Keuangan ( UU Nomor 21 tahun 2011) yang bertugas melaksanakan pengaturan dan pengawasan terhadap a. Kegiatan Jasa Keuangan di sector Perbankan, b. Kegiatan Jasa keuangan di sector Pasar Modal, C. Kegiatan jasa di sector Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya. Tapi pada prakteknya Undang-Undang tersebut jujur tidak efektif. lelang dan eksekusi adalah bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Sedangkan bagi debitur prekteknya mengikuti perkembangan hukum.

### **3. Upaya Hukum bagi Debitur dan Kreditur serta pihak ketiga yang dirugikan atas**

<sup>15</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Cetakan ke- I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.Hal. 109

<sup>16</sup> H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan ke- I, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.Hal 264

<sup>17</sup> H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani, Loc. Cit

### **pelaksanaan Lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan.**

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

#### **4. Perlindungan Hukum dan Aspek Keadilan bagi Debitur, Kreditur atas Pelaksanaan Lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan**

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap debitur dan kreditur atas pelaksanaan Lelang dan Eksekusi salah satunya bertujuan untuk memberikan jaminan keadilan dan kepastian hukum. tapi pada prakteknya tidak sedikit keluhan, permasalahan hukum, ketidakadilan sehingga tepatlah apa yang pernah dikemukakan oleh N.E. Algra yang dikutip oleh Achmad Ali dalam bukunya “ *menguak Teori Hukum ( Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)* bahwa “ Apakah sesuatu itu adil (*rechtvaarding*), lebih banyak tergantung pada (*rechtmitigheid*) kesesuaian dengan hukum pandangan pribadi seorang penilai. Kiranya lebih baik tidak mengatakan “ itu adil “ Tetapi mengatakan.” Hal itu saya anggap adil ,“ Memandang sesuatu itu adil merupakan suatu pendapat mengenai nilai secara pribadi.”<sup>18</sup>

Sehingga dengan demikian keadilan yang sesungguhnya sebagaimana yang dimaksud oleh Aristoteles keadilan Distributif dalam pelaksanaan Lelang dan Eksekusi jaminan Hak Tanggungan apa yang menjadi hak debitur adalah kewajiban bagi kreditur demikian sebaliknya. Keadilan memberikan pada debitur dan kreditur jatah menurut porsinya masing-masing. Ia tidak menuntut supaya bagi debitur

dan kreditur mendapat hak dan kewajiban yang sama, bukan persamaan, melainkan keseimbangan. Bukan perlakuan dan keistimewaan tertentu terhadap kreditur apalagi hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT, sementara bagi debitur berada pada posisi lemah.

Berdasarkan pada uraian tersebut penulis berpendapat bahwa Teori Konsep hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja dalam konsepsi Hukum Pembangunan, yang oleh Lili Rasjidi disebut Teori Hukum Pembangunan menyatakan bahwa, fungsi hukum dalam pembangunan hukum nasional “ sebagai sarana pembaruan masyarakat ‘ atau ....” sebagai sarana pembangunan “ .....<sup>19</sup> Teori Hukum Pembangunan tersebut bila diterapkan dalam pelaksanaan Lelang dan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, maka terhadap pengaturan Lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan yaitu UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 perlu dilakukan pembaruan sehingga diharapkan kedepan pengaturan Lelang dan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan akan berfungsi sebagai sarana (pengatur) arah perkembangan Lelang dan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan. Pembaruan tersebut akhirnya menjadi sarana untuk menimbulkan adanya keteraturan atau ketertiban dalam sektor ekonomi khususnya dalam pelaksanaan Lelang dan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.

Dan tepat apa yang pernah di sampaikan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa “ Hukum tidak hanya sebagai perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencakup lembaga (*institutions*) dan proses (*processes*) “. <sup>20</sup> demikian juga dengan pembaruan lelang dan UUHT kedepan mencakup pembaruan kaidah, asas dan pembaruan proses (*processes*) serta lembaga (*institutions*), Lelang dan Jaminan Hak Tanggungan.

<sup>18</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Cetakan ke- V, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013. .Hal. 222

<sup>19</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, cetakan ke-II, Bandung, CV. Mandar Maju, 2013, Hal 360

<sup>20</sup> Loc Cit.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

- a. Dalam praktek perlindungan hukum yang diberikan terhadap debitur tidak sebanding dengan perlindungan hukum yang diberikan terhadap kreditur ( bahkan UUHT memberikan kedudukan dan perlakuan terhadap kreditur diistimewakan secara posisional dengan hak-hak tertentu )
- b. Penerapan perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dari pelaksanaan Lelang dan Eksekusi yang mengacuh pada aturan hukum yaitu UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang masih menimbulkan banyak persoalan hukum. Jaminan kepastian hukum dan aspek keadilan menjadi sumber alasan ketidakpuasan sekelompok masyarakat (khususnya debitur). Sementara keberpihakan aturan dan jaminan perlindungan hukum terhadap hak-hak dan kepentingan debitur cenderung dibiarkan pada posisi lemah. Jutrus aturan dan lembaga hukum diluar UUHT dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang lebih dominan menjadi alternatif bagi debitur, kreditur atau pemenang lelang (pihak ketiga) untuk mendapatkan fasilitas perlindungan hukum.

### 2. Saran

- a. Agar peran Pemerintah dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Debitur dan Kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dari Pelaksanaan Lelang dan Eksekusi berjalan secara efektif dan maksimal, maka terhadap pengaturan jaminan Hak Tanggungan khususnya UUHT dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang harus dilakukan pembaruan atau revisi seperlunya.
- b. Pembaharuan atau revisi terhadap pengaturan UUHT dan Peraturan Petunjuk Pelaksanaan Lelang harus memberikan jaminan kepastian hukum dan aspek keadilan yang seimbang terhadap pengaturan perlindungan

hukum bagi debitur dan kreditur atas Jaminan Hak Tanggungan dari pelaksanaan lelang dan eksekusi.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU

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

*Peraturan Menteri Keuangan Republik  
Indonesia Nomor . 27 /PMK.06 /2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*