

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kedudukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian jaminan utang sebagai upaya terakhir penegakan hukum jaminan, belum tercapai karena Struktur Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dalam hal ini KPKNL, Bank, BPN dan Pengadilan belum melaksanakan sesuai tujuan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menghendaki proses eksekusi yang mudah, murah dan Cepat, kemudian Substansi Hukum tentang tata cara pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini belum lengkap diatur, dan Budaya Hukum yang terbentuk selama ini tidak mendukung pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tergambar dari:

- a) Debitur dapat menggugat pelaksanaan lelang baik sebelum maupun setelah pelaksanaan lelang yang berakibat lelang menjadi tidak menarik dan memberikan pemahaman yang keliru ditengah-tengah masyarakat bahwa lelang itu bermasalah, lelang itu rumit, sehingga menjadi tidak menarik minat orang untuk membeli melalui lelang;
- b) Bank tidak mengupayakan debitur memenuhi janji penyerahan objek jaminan utang dalam keadaan pengosongan sebagaimana dimuat dalam APHT;
- c) KPKNL menjual objek jaminan dalam keadaan berpenghuni;
- d) Badan Pertanahan Nasional dapat menolak proses balik nama dari pembeli lelang. Selain itu BPN dapat menerima blokir objek

lelang/jaminan utang dari debitur, padahal sudah jelas terdaftar dan terikat Hak Tanggungan;

2. Perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian dengan jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu, ini menunjukkan pembentuk UUHT yang memberikan perlindungan hukum terhadap debitur dimana harus tertuang dalam perjanjian terkait adanya menjual objek Hak Tanggungan, kemudian terkait pelaksanaan hak tanggungan dalam melakukan eksekusi pelunasan hutang terhadap debitur yang cidera janji dengan catatan bahwa hal tersebut dilakukan dengan lelang umum untuk mendapat harga tertinggi tetapi diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asal hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dimaksud untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, hal ini bertujuan untuk memberikan keadilan kepada kedua belah pihak. Sedangkan perlindungan hukum lainnya bagi debitur yaitu adanya kemungkinan melakukan roya partial, pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas, ketentuan tentang isi SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), ketentuan tentang pencoretan (*roya*) hak tanggungan yang sudah bagus diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.

3. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan kreditur belum sepenuhnya menerapkan prinsip keadilan dalam pelaksanaan yang memberikan keadilan bagi semua pihak khususnya bagi debitur. Dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh kreditur dengan mengukur 5 (lima) variable yang harus terpenuhi dalam pelaksanaan lelang jelas terlihat belum terpenuhi, sehingga lelang yang dilakukan merugikan pihak debitur sehingga melakukan gugatan melalui pengadilan. Hak-hak debitur diperoleh setelah adanya putusan pengadilan yang memenangkan gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan berdasarkan studi kasus putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 30/PDT.G/2015/PN Bkn, dimana amarnya adalah kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan jaminan tersebut kepada debitur dalam keadaan utuh dan seketika, hal ini karena eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Upaya hukum ini dilakukan karena debitur merasakan ketidakadilan dalam proses lelang yang dilakukan. Eksekusi hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet perbankan untuk penyelesaian hutang haruslah memenuhi prinsip keadilan bagi para pihak termasuk debitur sebagai pemberi hak tanggungan.

## **B. Saran**

Untuk mencegah timbulnya kerugian terhadap pihak debitur maupun pihak kreditur dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan, maka diperlukan campur tangan dari berbagai pihak sebagai upaya perlindungan terhadap kepentingan para pihak yang terkait dalam hak tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka peneliti ingin memberikan sedikit saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya dilakukan perubahan dalam pasal-pasal UUHT yang bertentangan dengan dilakukan judicial review terhadap UUHT, khususnya pasal 6 dengan pasal 19 sehingga terdapatnya kepastian hukum dan Pemerintah sudah seharusnya menaruh perhatian serius untuk melengkapai aturan terkait lelang ini, karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan mempunyai posisi strategis dalam sistem hukum jaminan yang akan mempengaruhi lancarnya pemberian dan pengembalian dana bank dalam rangka menggerakkan roda perekonomian nasional.
2. Diperlukan aturan khusus dalam pelaksanaan lelang yang lebih memperhatikan hak-hak debitur dalam proses eksekusi jaminan hak tanggungan karena perlindungan hukum bagi debitur masih belum terlaksana dengan baik dalam perkara ini. Hak- hak debitur seringkali terabaikan sebagaimana menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (ex lege), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara ex lege tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu, ini menunjukkan pembentuk UUHT yang memberikan perlindungan hukum terhadap debitur dimana harus tertuang dalam perjanjian terkait adanya menjual objek Hak Tanggungan, kemudian terkait pelaksanaan hak tanggungan dalam melakukan eksekusi pelunasan hutang terhadap debitur yang cidera janji dengan catatan bahwa hal tersebut dilakukan

dengan lelang umum untuk mendapat harga tertinggi tetapi diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asal hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dimaksud untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, hal ini bertujuan untuk memberikan keadilan kepada kedua belah pihak. Sedangkan perlindungan hukum lainnya bagi debitur yaitu adanya kemungkinan melakukan roya partial, pemenuhan asas spesialitas dan publisitas, ketentuan tentang isi SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), ketentuan tentang pencoretan (roya) hak tanggungan yang sudah bagus diadakan demi kepentingan debitur/pemberi hak tanggungan.

3. Kementerian Keuangan dalam hal ini menteri keuangan, berdasarkan rumusan yang disampaikan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara selaku instansi penyelenggara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan seharusnya memperbaharui aturan terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mendukung proses eksekusi yang mudah, murah dan cepat, misalnya mensyaratkan objek lelang dijual dalam keadaan free dan clear sehingga memberikan kenyamanan kepada calon pembeli lelang. Umpamanya dengan dokumen pernyataan dari bank yang menjamin objek lelang dapat dikuasai oleh pembeli lelang;