

# **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR TERHADAP OBJEK YANG DILELANG OLEH PIHAK PERBANKAN DI KOTA PEKANBARU**

Tesis

Untuk Memenuhi Sebahagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana Strata - 2  
Program Studi Magister Kenotariatan



Diajukan Oleh :

**GUSRIAL, SH**

**BP : 1820123073**

**Pembimbing:**

**Dr. Azmi Fendri, SH.,MKn**

**Dr. Yasniwati, SH.,MH**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2020**

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR TERHADAP OBJEK YANG DILELANG OLEH PIHAK PERBANKAN

## DI KOTA PEKANBARU

( Gusrial, SH, 1820123073, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 114 halaman, tahun 2020 ).

### ABSTRAK

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah *kurang lancar atau macet*, dapat ditempuh dua cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”, artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun dalam pelaksanaannya pelelangan yang difasilitasi KPKNL tidak selalu memberikan keuntungan bagi debitur, bahkan tidak jarang merasa dirugikan akibat lelang tersebut, sering kali nilai yang ditawarkan oleh pihak bank dibawah harga pasar. Adapun yang dibahas yaitu : Faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya lelang terhadap objek hak tanggungan di Kota Pekanbaru, Bagaimana proses pelelangan terhadap objek hak tanggungan di Kota Pekanbaru, Bagaimana perlindungan hukum debitur terhadap objek yang dilelang oleh pihak perbankan di Kota Pekanbaru, Sifat penelitian bersifat deskriptif, dengan pendekatan masalah secara yuridis empiris, dimana menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan melakukan wawancara secara semi terstruktur. Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan teknik editing, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang – undang Hak Tanggungan di KPKNL diseluruh Indonesia dalam praktek berpedoman pada ketentuan Undang – Undang Hak Tanggungan dan faktor faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan dan penyelesaiannya, berakibat sangat merugikan dan menyengsarakan masyarakat Indonesia khususnya yang sedang mengalami problem ekonominya yang terganggu (kurang beruntung). Pihak perbankan dalam proses pelelangan objek hak tanggungan tetap melakukan penilaian sesuai appraisal yang telah ditetapkan oleh bank, baik intenal maupun eksternal perbankan, setelah selesai appraisal tersebut, baru bank mengajukan permohonan lelang pada kantor KP2NL dan pelelangan melalui online, dan debitur dapat mengetahui bagaimana hasil objek jaminan tersebut, dengan siapa pembeli terbaru, secara terbuka, hasil pelelangan tersebut, itulah yang menjadi biaya untuk menutupi hutang debitur tersebut, jika ada kelebihan akan dikembalikan kepada debitur.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum Debitur, Kepastian Hukum, Lelang Hak Tanggungan.*

**A LEGAL PROTECTION FOR DEBTORS TO THE MORTGAGE OBJECTS AUCTIONED BY BANKING PARTIES  
IN THE CITY OF PEKANBARU**

**(Gusrial, SH, 1820123073, Notary Masters Program, Faculty of Law, Andalas University, 114 pages, 2020).**

**ABSTRACT**

To resolve substandard or bad non-performing loans, two methods or strategies can be adopted, namely credit rescue and credit settlement. Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, "If the debtor defaults, the first Mortgage lender has the right to sell the object of mortgage right on his own power through a public auction and taking the payment of claims from the proceeds ", meaning that the first Mortgage lender is allowed to get the payment of the debt by selling the mortgage object through a public auction if the debtors fails to make a payment. However, selling the mortgage object through auctions at the Office of State Auction (KPKNL) does not always provide benefits to the debtor since the price offered is below the market price. Therefore, this paper focuses on finding factors causing the auction of the mortgage object, the auction process itself, and the legal protection of debtors against objects auctioned by banks in Pekanbaru City. This is a descriptive research with a juridical empirical approach and uses two data sources of primary data and secondary data. Data collection techniques used were document study and semi-structured interviews. The data obtained were processed using editing techniques and then analyzed using qualitative methods. The auction of the mortgage object under the provisions of Article 6 of the Mortgage Law at the Office of State Auction throughout Indonesia is guided by the provisions of the Mortgage Rights Act; however it causes more lost to the debtor who is in financial crisis. Banks through the auction process of the mortgage object still estimated the price based on the appraisal that had been determined by both internal and external banks, afterward the bank submitted a request for auction at the Office of State Auction, then the auction was done online and the debtor could find out the buyers. The sale covered the debtor's debt and if there was excess, it would be returned to the debtor.

*Keywords: Legal Protection of Debtors, Legal Certainty, Mortgage Right Auction.*