

Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Debitur Dalam Pelelangan Jaminan Bank Tidak Sesuai Prosedur

Rio Hernando Sirait¹, July Esther²

Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen Medan, Indonesia

¹ rio.sirait22@student.uhn.ac.id ; ² julyesther@uhn.ac.id

Abstract

The procedure for auctioning bank collateral in Indonesia is strictly regulated by Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Related Objects and Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023 on Guidelines for Auction Implementation, which allows creditors (such as bank) to sell collateral objects through public auctions to settle the debts of defaulting debtors. An auction is defined as an open sale with competitive price offers, either directly (physical) or indirectly (electronic via email, mail, or online platforms), organized by the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) or Auction Halls with class I/II auction official. The process includes written applications, announcements, provision of guarantees, auction execution, settlement within 5 working days, and delivery of proceeds to the seller and the state. However, procedural defects often occur, such as non-transparent notifications, untimely auction schedule announcements, and sales below the limit price, which harm debtors and violate principles of legal certainty and justice. In this context, advocates play a crucial role as independent law enforcers based on Law Number 18 of 2003 on Advocates, by accompanying debtors, filing lawsuits for cancellation/postponement of auctions, demanding accountability from creditors/auction officials, and promoting mediation to protect debtors' rights from unilateral execution. This approach maintains a balance between the rights of creditors and debtors, ensuring that the auction process is fair, transparent, and in accordance with due process of law. Urgency of the Research: This study addresses the pressing need to mitigate frequent procedural flaws in bank collateral auctions, which undermine legal certainty, fairness, and debtor rights, potentially leading to widespread economic losses and social injustice in Indonesia's banking sector. Novelty: The research innovatively integrates an analysis of the role of advocates under the updated Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023, providing fresh insights into legal protections for debtors amid evolving electronic auction mechanisms, distinguishing it from prior studies focused solely on procedural regulations. Conclusion: The auction of bank collateral must adhere to established legal procedures to ensure fairness; however, procedural defects often disadvantage debtors. Advocates are essential in safeguarding debtor rights through legal actions and mediation, promoting a balanced and just auction process.

Keywords: Auction Procedurals Defects; Mortgage Auction; Role of Advocates.

Abstrak

Prosedur lelang jaminan bank di Indonesia diatur secara ketat oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memungkinkan kreditur (seperti bank) menjual objek jaminan melalui lelang umum untuk melunasi piutang debitur yang wanprestasi. Lelang didefinisikan sebagai penjualan terbuka dengan penawaran harga kompetitif, baik secara langsung (fisik) maupun tidak langsung (elektronik via email, pos, atau platform online), diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Balai Lelang dengan pejabat lelang kelas I/II. Proses mencakup permohonan tertulis, pengumuman, pemberian jaminan, pelaksanaan lelang, pelunasan dalam 5 hari kerja, dan penyerahan hasil ke penjual serta negara. Namun, sering terjadi cacat prosedur seperti pemberitahuan tidak transparan, pengumuman jadwal lelang tidak tepat waktu, dan penjualan di bawah harga limit, yang merugikan debitur dan melanggar prinsip kepastian hukum serta keadilan. Dalam konteks ini, advokat berperan

krusial sebagai penegak hukum independen berdasarkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, dengan mendampingi debitur, mengajukan gugatan pembatalan/penundaan lelang, menuntut pertanggungjawaban kreditur/pejabat lelang, serta mendorong mediasi untuk melindungi hak debitur dari eksekusi sepihak. Pendekatan ini menjaga keseimbangan antara hak kreditur dan debitur, memastikan proses lelang adil, transparan, dan sesuai due process of law. Urgensi dalam Penelitian ini menjawab kebutuhan mendesak untuk mengatasi cacat prosedur yang sering terjadi dalam lelang jaminan bank, yang mengancam kepastian hukum, keadilan, dan hak debitur, berpotensi menyebabkan kerugian ekonomi luas serta ketidakadilan sosial di sektor perbankan Indonesia. Pembaharuan dalam Penelitian ini memberikan kebaruan melalui integrasi analisis peran advokat di bawah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang diperbarui, menghasilkan wawasan segar tentang perlindungan hukum bagi debitur di tengah mekanisme lelang elektronik yang berkembang, membedakannya dari kajian sebelumnya yang hanya fokus pada regulasi prosedur. Kesimpulannya lelang jaminan bank harus mematuhi prosedur hukum yang berlaku untuk menjamin keadilan; namun, cacat prosedur sering merugikan debitur. Advokat memiliki peran penting dalam melindungi hak debitur melalui tindakan hukum dan mediasi, sehingga proses lelang menjadi seimbang dan adil.

Kata Kunci: Cacat Prosedur Lelang; Lelang Hak Tanggungan; Peran Advokat.

A. Pendahuluan

Bank adalah sebuah perusahaan yang beroperasi di sektor keuangan. Kegiatan perbankan erat kaitannya dengan bidang keuangan, sehingga membahas tentang bank tidak bisa dilepaskan dari persoalan keuangan. Pemerintah dapat mengarahkan dunia perbankan untuk melaksanakan program yang bertujuan mengembangkan beberapa sektor ekonomi, serta memberikan perhatian khusus kepada koperasi dan pelaku ekonomi kecil untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat luas. Tesis Rozmi. 2024

Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan 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. (Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan)

Hubungan hukum antara bank dan nasabah yang menjadi debitur menunjukkan bahwa bank berfungsi sebagai lembaga pemberi dana kepada para debitur. Hubungan tersebut diartikan sebagai hubungan antara nasabah yang memperoleh kredit atau fasilitas yang sejenis berdasarkan perjanjian antara bank dan nasabah bersangkutan. Dalam kehidupan bisnis, berhutang pada bank adalah sesuatu yang tidak bisa dipisahkan dan menjadi kebutuhan pokok bagi pelaku ekonomi agar usaha mereka berjalan lancar. Kebutuhan dana ini di dunia perbankan Indonesia biasanya disebut sebagai kredit. Bank akan memberikan persetujuan

kredit kepada nasabah jika yakin bahwa debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan pinjaman. Keyakinan tersebut didasarkan pada penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank sesuai dengan Pasal 2 UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam praktik kredit perbankan, diperlukan penyerahan jaminan dari debitur kepada bank sebagai kreditur. Bank sebagai lembaga keuangan dalam memberikan kredit seharusnya dapat menjamin perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Perlindungan ini diberikan agar pihak-pihak terkait terlindungi melalui jaminan hukum yang jelas dan kuat. Karena perjanjian kredit umumnya disertai dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian kredit dianggap pokok, sementara perjanjian jaminan bersifat pelengkap yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok tersebut. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), kata jaminan mengacu pada seluruh barang milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak, serta yang sudah ada atau yang akan ada nanti, yang menjadi tanggungan untuk semua perikatan perseorangan. Selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*portability*), unsur pengamanan (*safety*) juga merupakan prinsip dasar dalam proses pemberian kredit. Danialsyah 2024

Ketika bank memberikan kredit kepada perorangan maupun badan hukum, ada kemungkinan debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit. Bank menghadapi risiko gagal bayar dan meminta jaminan atau agunan dari debitur. Jaminan atau agunan berfungsi bagi bank sebagai kreditur agar bisa melelang barang jaminan jika debitur melakukan wanprestasi. Menurut Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia No 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian lelang merujuk pada penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang, 2023). Dalam situasi wanprestasi yang menyebabkan kerugian ekonomi bagi bank, bank berhak menutupi kerugian tersebut dengan melelang jaminan debitur. Pelelangan jaminan dapat dilaksanakan oleh kreditur maupun debitur secara langsung, atau melalui pengadilan negeri sebagai lembaga hukum yang berwenang. Proses pelelangan jaminan hutang, baik dalam bentuk fidusia maupun hak tanggungan, tidak lepas dari peran bank sebagai kreditur. Berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan, ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya,

pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan objek hak tanggungan secara sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil tersebut.

Kerangka teori dalam penelitian ini mengintegrasikan teori intermediasi bank, hak tanggungan dan lelang, perlindungan hukum serta peran advokat, serta integrasi teknologi dan hukum, dengan penekanan pada perkembangan regulasi terkini seperti UU No. 7/1992 jo. UU No. 10/1998, UU No. 4/1996, dan PMK No. 122/2023. Teori ini menyoroti bank sebagai lembaga intermediasi yang harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam kredit, di mana hak tanggungan sebagai jaminan memungkinkan lelang aset debitur wanprestasi melalui mekanisme e-lelang untuk memastikan transparansi dan efisiensi, sementara advokat berperan independen dalam menjaga keseimbangan hak kreditur-debitur melalui litigasi dan mediasi. Permasalahan sebelumnya meliputi cacat prosedur lelang seperti pemberitahuan tidak transparan, pengumuman jadwal tidak tepat waktu, dan penjualan di bawah harga limit, yang sering merugikan debitur dan melanggar kepastian hukum, serta kurangnya perlindungan hukum bagi debitur kecil akibat eksekusi sepihak oleh bank, sebagaimana diidentifikasi dalam kajian seperti Hartono et al. (2025), Satiman (2022), dan Diana et al. (2017). Gap analisis menunjukkan kesenjangan dalam penelitian sebelumnya, yang belum mendalam mengintegrasikan PMK No. 122/2023 dengan peran advokat dalam mengatasi cacat prosedur e-lelang, kurangnya analisis dampak ekonomi-sosial pada debitur, serta absensi pendekatan yuridis normatif yang digabungkan dengan praktik empiris, sehingga penelitian ini diperlukan untuk mengisi celah tersebut guna memastikan lelang jaminan bank adil dan sesuai hukum

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk meneliti bagaimana prosedur lelang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menganalisis sejauh mana peran advokat dalam memberikan perlindungan hukum bagi debitur yang mengalami cacat prosedur dalam pelelangan hak tanggungan.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang menggunakan pendekatan masalah dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi debitur dalam proses lelang bank yang tidak sesuai dengan prosedur. Penelitian normatif ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis pengaturan hukum yang berlaku terkait proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur yang mengakibatkan terganggunya hak debitur.

Penelitian ini akan mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terkait dengan prosedur lelang yang berlaku serta penerapannya secara tepat. Hal ini akan dikaji melalui Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penelitian ini menggunakan sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Yang dimana sumber hukum primer terdiri atau diambil dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan untuk sumber sekunder diperoleh dari jurnal hukum, literatur serta buku terkait.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Prosedur Lelang Jaminan Bank Yang Diatur Oleh Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Dasar hukum prosedur lelang jaminan bank diatur dalam :

- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023
- Peraturan pelaksanaan lain terkait lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Menurut UU Hak Tanggungan, bank dapat menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan atas kredit mereka jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Tahapan proses lelang jaminan bank sebagai berikut (Sinaga, 2023) :

1. Tahap pra lelang

Regulasi yang berlaku mengatur persiapan dan pra-lelang, yang mencakup beberapa langkah penting sebelum proses lelang dapat dimulai. Proses awal dimulai dengan pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan lelang sebagai dasar formal untuk melaksanakan lelang. Kemudian, tempat dan jadwal lelang ditetapkan untuk memastikan proses lelang berjalan dengan tertib, terorganisir, dan transparan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tahapan ini sangat penting untuk menjamin proses lelang yang adil dan transparan. Selama tahap persiapan ini, juga diperlukan untuk mendapatkan Surat

Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai dokumen pendukung untuk memastikan bahwa barang yang akan dilelang adalah sah. Jika diperlukan, pembatalan sebelum lelang dapat dilakukan atas dasar yang sah.

2. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan Lelang adalah proses penjualan barang atau hak milik secara transparan dengan tujuan mendapatkan harga terbaik bagi pihak yang berhak. Saat ini, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengelola sistem elektronik yang memungkinkan lelang dilakukan secara elektronik. Istilah "e-lelang" mengacu pada sistem elektronik yang dikelola oleh KPKNL. Peraturan Menteri Keuangan (PMK), bersama dengan peraturan perundang-undangan lain yang relevan, harus berfungsi sebagai landasan hukum untuk pelaksanaan lelang. Transparansi sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak memiliki akses yang sama ke informasi selama proses lelang. Setiap langkah dalam proses lelang dan hasilnya harus didokumentasikan dalam risalah lelang sebagai bukti operasi dan legalitas acara tersebut. Secara yuridis, berbagai undang-undang, termasuk Undang-Undang Kekayaan Negara, Undang-Undang tentang Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK), mengatur prosedur lelang. Dengan menggunakan sistem e-auction yang dikembangkan oleh KPKNL, pelaksanaan lelang menjadi lebih efisien dan efisien, selain meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Untuk memastikan bahwa hak-hak semua pihak dilindungi sesuai dengan prinsip legalitas dan kepastian hukum, transparansi ini penting agar proses lelang tidak menimbulkan kecurigaan, korupsi, atau praktik-praktik yang merugikan pihak-pihak tertentu. Ketentuan yang tercantum dalam risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang mengikat jika terjadi ketidaksepakatan tentang proses atau hasil lelang. Untuk memastikan bahwa setiap peserta memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dan bersaing secara sehat, proses lelang harus dilakukan secara keadilan, terbuka, dan tidak diskriminatif.

3. Pasca lelang

Setelah proses pelaksanaan Lelang selesai, Pemenang lelang harus membayar harga lelang dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Sangat penting bahwa pembayaran dilakukan dengan benar karena menjadi syarat wajib untuk memastikan lelang tersebut sah dan menghindari risiko pembatalan lelang atau hukuman administratif lainnya. Selain itu, pembayaran yang tepat waktu oleh pemenang

lelang memastikan bahwa proses lelang tidak akan tertunda atau terganggu tanpa manfaat bagi semua pihak yang terlibat. Batas waktu pembayaran secara jelas diatur untuk memastikan bahwa lelang dilakukan dengan aman, lancar dan mengikat secara hukum, jadi jika Anda melanggarnya, akan ada konsekuensi hukum. Setelah harga lelang dibayarkan, pejabat lelang secara resmi menyerahkan dokumen kepemilikan barang atau hak yang dilelang kepada pemenang lelang. Penyerahan dokumen ini merupakan langkah penting dalam proses peralihan hak milik kepada pemenang, memberikan keamanan hukum kepada pemilik baru. Agar tidak ada sengketa atau keberatan di kemudian hari, prosedur penyerahan dokumen harus dilakukan dengan jelas dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dokumen asli yang sah dan lengkap harus diserahkan dengan prosedur yang terukur dan terdokumentasi dengan baik. Ini adalah langkah terakhir dalam proses lelang yang menyelesaikan hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat. Secara yuridis, Perundang-undangan seperti Undang-Undang tentang Lelang dan peraturan pelaksanaannya, serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK), mengatur tahap pasca lelang dari perspektif yuridis dan mengatur mekanisme teknis pembayaran dan penyerahan dokumen. Kewajiban pemenang lelang untuk membayar dalam jangka waktu tertentu adalah bagian dari prinsip finalitas dan kepastian hukum.

Menurut Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023

Lelang harus dilakukan oleh pejabat lelang atau di hadapan pejabat tersebut, kecuali ketentuan lain diatur dalam peraturan pemerintah atau undang-undang. Pejabat lelang kelas I dan kelas II terdiri dari pejabat lelang menurut Pasal 7. Pejabat lelang kelas II memiliki otoritas untuk melakukan semua jenis lelang atas permintaan baik pemilik barang maupun penjual barang; namun, mereka hanya dapat melakukan lelang non-eksekusi atas permintaan balai lelang atau keduanya. Pejabat lelang kelas I, yang merupakan pegawai DJKN yang diangkat sebagai pejabat lelang, berkantor di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melaksanakan tugas pokoknya. Menurut Pasal 1 angka 42 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, juga dikenal sebagai KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. KPKNL berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah, dan kepala kantor wilayah ini berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Sedangkan Kantor Pejabat Lelang Kelas II berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah kantor swasta sebagai tempat

kedudukan pejabat lelang kelas II. Maka, pejabat lelang kelas II berkantor di kantornya sendiri berdasarkan wilayah jabatan yang telah ditunjuk oleh kementrian keuangan. (Fatihatul Husna Maulida, 2025)

2. Peran Advokat Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Mengalami Cacat Prosedur Lelang Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan haruslah sesuai dengan prosedur dan tata cara pelelangan yang berlaku dan sesuai dengan undang-undang, agar setiap pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang mendapatkan kepastian hukum. Namun pada kenyataannya tidak jarang ditemui banyak kreditur yang melaksanakan lelang hak tanggungan tidak sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku, dan kerap merugikan debitur. Beberapa cacat prosedur yang sering terjadi adalah .(Hartono et al. 2025)

Pemberitahuan yang Tidak Memenuhi Ketentuan

Apabila pemberitahuan mengenai pelaksanaan lelang tidak disampaikan dengan cara yang transparan dan tepat kepada semua pihak yang berkepentingan, seperti debitur, kreditur, dan pihak terkait lainnya, hal ini berpotensi menyebabkan ketidaktahuan mereka terhadap proses lelang yang akan berlangsung. Kurangnya informasi yang memadai membuat para pihak tersebut tidak dapat memahami secara penuh tahapan dan mekanisme lelang, sehingga mereka tidak bisa bertindak secara optimal dalam menghadapi proses tersebut. Dampak dari pemberitahuan yang kurang tepat dan tidak transparan ini adalah hilangnya kesempatan bagi pihak-pihak terkait untuk melakukan persiapan yang diperlukan maupun menyampaikan tanggapan atau keberatan sesuai dengan hak dan kewajiban mereka. Ketidakjelasan informasi ini tidak hanya merugikan secara materiil, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakadilan dan sengketa hukum di kemudian hari, karena proses lelang dianggap tidak berjalan sesuai aturan dan prosedur yang berlaku.

Pengumuman Jadwal Lelang yang Tidak Tepat atau Tidak Disampaikan

Jika jadwal lelang tidak diinformasikan secara terbuka dan tepat waktu, peluang bagi calon peserta untuk mengikuti lelang akan sangat kecil. Kurangnya keterbukaan dalam pengumuman menyebabkan banyak pihak yang berkepentingan tidak mendapat informasi yang cukup, sehingga mereka tidak dapat mempersiapkan diri dengan baik atau melewatkan kesempatan ikut serta. Keadaan ini tentunya merugikan debitur dan kreditur yang

mengandalkan proses lelang untuk memenuhi hak dan kewajiban mereka. Proses lelang yang tanpa pengumuman yang jelas dan tepat waktu berpotensi dianggap tidak adil serta menimbulkan ketidakpuasan yang dapat menimbulkan sengketa hukum.

Penjualan Barang Lelang Dibawah Nilai Harga Limit

Pengaturan batas nilai jual atau harga maksimum untuk objek jaminan adalah masalah penting dalam hukum di Indonesia. Hal ini terjadi karena hubungan yang rumit antara pihak yang memberi pinjaman (kreditor) dan pihak yang meminjam (debitor). Sering kali, kreditor ingin mendapatkan uang sebanyak mungkin dari pinjamannya, sementara debitor ingin agar nilai dari barang yang dijadikan jaminan tetap adil dan tidak terlalu rendah. Konflik ini menimbulkan masalah, terutama saat harga jual dalam lelang ditentukan terlalu rendah atau terlalu tinggi, sehingga salah satu pihak bisa dirugikan. Dari sudut pandang kreditor, menetapkan batas nilai jual yang rendah bisa mempercepat penjualan aset jaminan, tetapi hal ini bisa merugikan debitor karena aset tersebut mungkin terjual dengan harga lebih rendah dari nilai pasar sebenarnya. Sebaliknya, jika batas nilai jual terlalu tinggi, kreditor akan kesulitan menjual aset itu, sehingga proses pemulihan utang menjadi lebih lama dan biaya yang harus ditanggung debitor pun meningkat. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini memberikan landasan hukum yang kuat bagi kreditor untuk mendapatkan jaminan lunas utang dari debitor. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mengubah UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sudah tepat karena mengatur agar bank berhati-hati saat memberikan kredit. Aturan ini mengharuskan adanya jaminan yang layak dan prosedur yang adil dalam pencairan dan eksekusi kredit. Selain itu, peraturan ini juga terkait dengan aturan tentang hak tanggungan, karena bank biasanya menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan ketika memberikan pinjaman. Selain itu, aturan mengenai cara menentukan dan menetapkan harga lelang, atau yang disebut harga limit, sudah diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nofiyanti et al. 2024

Menurut Undang-Undang No.18 Tahun 2003 Tentang Advokat, Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini. (Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, 2003). Advokat merupakan salah satu unsur penting dalam sistem penegakan hukum, karena memiliki peran dan tanggung jawab untuk menegakkan hukum dengan menyampaikan serta membuktikan kebenaran maupun kesalahan, beserta sanksinya, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian advokat memiliki peran krusial terhadap debitur sebagai berikut:

1. Seorang advokat memiliki peran penting dalam menemani dan membela hak-hak klien yang berstatus sebagai debitur saat terjadi proses pelelangan. Tugas utama advokat adalah memastikan bahwa proses pelelangan berjalan dengan mengikuti aturan hukum yang berlaku dan berlangsung secara adil. Dengan pendampingan ini, debitur bisa merasa lebih terlindungi karena advokat akan mengawasi setiap tahapan agar tidak merugikan kliennya. Selain itu, advokat juga membantu debitur dalam menghadapi segala masalah hukum yang mungkin timbul dalam proses pelelangan tersebut. Jika ada pelanggaran prosedur atau ketidakadilan, advokat bisa mengambil langkah hukum seperti mengajukan keberatan atau gugatan demi melindungi kepentingan debitur. Dengan cara ini, hak dan kepentingan debitur tetap terjaga selama proses pelelangan berlangsung. Satiman. 2022
2. Tidak semestinya akibat lelang yang salah prosedur atau tidak sah secara hukum. Jika proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan atau terdapat cacat hukum pada hak tanggungan, advokat memiliki peran penting untuk melindungi kepentingan debitur. Salah satu langkah yang dapat dilakukan advokat adalah mengajukan gugatan ke pengadilan agar proses pelelangan tersebut dapat dibatalkan atau paling tidak ditunda. Dengan melakukan gugatan ini, advokat berusaha memastikan bahwa debitur tidak dirugikan akibat pelaksanaan lelang yang tidak sesuai ketentuan hukum, sehingga hak-hak debitur tetap terlindungi secara adil. Proses pembatalan atau penundaan lelang ini biasanya dimulai dengan mengajukan keberatan atau gugatan yang lengkap dengan bukti-bukti adanya pelanggaran prosedur atau cacat hukum pada hak tanggungan. Jika pengadilan menerima gugatan tersebut, maka eksekusi pelelangan akan dihentikan sampai perkara selesai diputuskan. Cara ini sangat penting agar debitur punya kesempatan mendapatkan perlindungan hukum dan menghindari kerugian yang tidak semestinya akibat lelang yang salah prosedur atau tidak sah secara hukum. Diana et al. 2017
3. Advokat memiliki peran penting dalam membantu debitur menuntut pertanggungjawaban dari pihak-pihak yang menyebabkan cacat prosedur

dalam proses pelelangan hak tanggungan. Ketika terjadi kesalahan atau pelanggaran dalam pelaksanaan lelang yang merugikan debitur, advokat dapat mengumpulkan bukti dan mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak yang bertanggung jawab, seperti pejabat lelang atau kreditur. Langkah ini bertujuan agar pihak yang lalai atau melakukan pelanggaran tersebut dapat dimintai ganti rugi atau pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami debitur.

4. Advokat berperan penting dalam membantu debitur untuk mengajukan tuntutan hukum kepada pihak-pihak yang bertanggung jawab atas adanya kesalahan atau pelanggaran prosedur dalam proses pelelangan. Ketika prosedur pelaksanaan hak tanggungan tidak dijalankan dengan benar, advokat dapat mengumpulkan bukti-bukti dan mendampingi debitur dalam menuntut agar pihak yang melakukan kesalahan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami. Dengan adanya pendampingan ini, debitur mendapatkan perlindungan hukum yang memadai sehingga keadilan dapat ditegakkan.
5. Mengawal agar hakim tetap bersikap objektif dan tidak memihak selama proses pemeriksaan dan pengambilan putusan dalam suatu perkara. (Baihaqi et al., 2023)

Oleh sebab itu advokat memiliki peran yang sangat krusial dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena advokat berjuang untuk mempertahankan dan melindungi hak-hak masyarakat yang membutuhkan, sehingga dalam menjalankan tugasnya advokat tidak bisa diintervensi oleh pihak mana pun karena advokat bersifat mandiri dan independent dalam menjalankan tugasnya.

Hasil Wawancara dengan Pimpinan MSP LAW FIRM & PARTNERS (Andre Gustiranda Manullang, 2025)

Tanggapan pimpinan selaku advokat terkait apakah pihak bank sebagai kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan piutang debitur apabila terjadi tunggakan?;

“Sebagai seorang advokat, saya jelaskan bahwa pihak bank sebagai kreditur tidak memiliki hak untuk langsung mengeksekusi jaminan piutang debitur secara sepihak saat terjadi tunggakan. Proses pelaksanaan eksekusi jaminan harus melalui serangkaian tahapan

dan mengikuti prosedur hukum yang ketat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan terkait lainnya. Sebagai langkah awal, bank wajib melaksanakan upaya penagihan dan negosiasi terlebih dahulu, guna memberikan kesempatan yang layak bagi debitur untuk melunasi tunggakan piutangnya sebelum tindakan eksekusi dapat dilanjutkan. Jika debitur tidak juga memenuhi kewajibannya, bank dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan dengan melampirkan dokumen pendukung seperti sertifikat jaminan, bukti perjanjian kredit, serta bukti wanprestasi debitur. Setelah berkas dinilai lengkap dan prosedur diverifikasi, pengadilan akan mengeluarkan surat perintah eksekusi (fiat eksekusi). Selanjutnya, tahap anmaning atau surat peringatan dilakukan kepada debitur untuk melunasi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Jika debitur tetap tidak mematuhi, maka dilakukan penyitaan dan pelelangan jaminan melalui lembaga resmi. Hasil lelang tersebut kemudian digunakan untuk melunasi utang debitur. Prosedur ini memastikan eksekusi berjalan secara legal dan adil sesuai aturan hukum yang berlaku. Dalam beberapa kasus, selain melalui jalur litigasi, terdapat juga opsi eksekusi non-litigasi yang berupa penjualan jaminan secara langsung di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur. Namun, langkah ini harus dilakukan dengan adanya persetujuan bersama dan tetap mematuhi peraturan dan regulasi yang berlaku agar prosesnya sah secara hukum dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Prosedur yang jelas dan sesuai aturan hukum sangat penting untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban antara pihak kreditur dan debitur. Hal ini juga penting untuk menghindari tindakan eksekusi yang dilakukan secara sewenang-wenang serta pelanggaran terhadap hak-hak debitur. Oleh karena itu, peran advokat sangat penting dalam memastikan bahwa proses eksekusi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, memberikan perlindungan yang memadai bagi debitur, dan membantu menyelesaikan setiap sengketa secara adil dan proporsional. Eksekusi jaminan sebaiknya hanya dilakukan sebagai langkah terakhir, setelah semua upaya penyelesaian lain yang bersifat damai dan adil sudah dicoba terlebih dahulu. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi tidak hanya memperhatikan hak-hak kreditur, tetapi juga harus mengedepankan keadilan dan kepastian hukum bagi debitur.

Saran dan Tindakan dari pimpinan selaku advokat untuk memperjuangkan hak-hak dari klien sebagai debitur yang jaminan hak tanggungannya hendak dilelang tidak sesuai dengan prosedur;

“Pertama-tama, ketika jaminan hak tanggungan milik klien hendak dilelang tapi prosesnya tidak sesuai aturan, saya akan mengecek dengan teliti semua tahapan eksekusi yang sudah dilakukan pihak bank atau kreditur. Kalau ternyata eksekusi dilakukan sepihak tanpa izin dari pengadilan atau tanpa pemberitahuan yang jelas ke klien, langkah berikutnya adalah saya akan mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan agar proses pelelangan tersebut dihentikan. Sebagai advokat, saya akan memastikan bahwa hak klien saya sebagai debitur tetap terlindungi dan proses hukum berjalan sesuai aturan Undang-Undang Hak Tanggungan. Saya juga akan berusaha menyelesaikan masalah ini secara adil supaya klien tidak dirugikan. Jadi, tindakan eksekusi harus dilakukan dengan cara yang benar dan sesuai prosedur supaya tidak merugikan debitur dan tetap adil bagi semua pihak yang terlibat. Sebagai advokat, tindakan yang saya lakukan antara lain mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menghentikan atau membatalkan proses pelelangan yang tidak sesuai prosedur, yang dikenal sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. Saya juga akan menegaskan hak klien agar memperoleh perlindungan hukum sesuai dengan putusan Mahkamah Konstitusi yang menegaskan bahwa eksekusi jaminan fidusia harus dilakukan melalui pengadilan dan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh kreditur. Selain itu, saya akan mendorong penyelesaian sengketa melalui mediasi atau negosiasi agar hak klien terlindungi dengan baik dan proses hukum berjalan secara adil serta proporsional. Jadi, advokat berperan penting untuk memastikan bahwa semua proses eksekusi berlangsung sesuai aturan hukum dan menjamin keadilan bagi klien sebagai debitur.”

3. Simpulan

Sebagai lembaga perantara (intermediari), fungsi utama bank adalah mengumpulkan uang dari masyarakat dan mendistribusikannya kembali dalam bentuk kredit atau pinjaman. Definisi hukum kredit menyebutkan itu sebagai penyediaan dana yang harus dilunasi peminjam dalam periode tertentu, ditambah dengan bunga. Mengingat pendapatan terbesar bank datang dari kredit, mereka diwajibkan oleh UU No. 7 Tahun 1992 untuk sangat berhati-hati dalam menilai kemampuan bayar debitur. Oleh karena itu, untuk melindungi diri dari risiko gagal bayar (wanprestasi), bank selalu mensyaratkan adanya agunan atau jaminan, yang untuk properti biasanya berupa Hak Tanggungan. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), bank yang memegang hak tanggungan utama berwenang untuk menjual jaminan tersebut melalui lelang umum demi melunasi sisa utangnya. Pelaksanaan lelang ini wajib menaati prosedur baku yang ditetapkan, terutama yang tercantum dalam UU No. 4 Tahun 1996

mengenai Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang panduan teknis lelang. Prosesnya meliputi pengajuan resmi ke KPKNL, penetapan waktu lelang, publikasi pengumuman yang jelas, hingga eksekusi lelang oleh Pejabat Lelang baik secara tatap muka maupun daring.

Sayangnya, dalam pelaksanaan lelang jaminan, sering kali muncul pelanggaran prosedur yang berujung pada kerugian bagi debitur. Cacat yang sering ditemukan mencakup pemberitahuan yang tidak jelas, pengumuman jadwal lelang yang tidak tepat waktu, dan bahkan penjualan aset di bawah harga batas minimal (limit) yang seharusnya. Pelanggaran semacam ini secara langsung mencederai prinsip-prinsip kepastian hukum, transparansi, dan keadilan, sehingga merampas hak-hak debitur sebagai pemilik sah dari aset yang dijual. Apabila terjadi cacat prosedur yang merugikan, advokat memegang peranan sangat penting sebagai penegak hukum untuk mengamankan hak-hak debitur. Sesuai UU No. 18 Tahun 2003, advokat bertindak independen untuk mendampingi dan membela hak debitur sepanjang proses lelang. Tugas utama advokat adalah menjamin proses lelang berlangsung secara adil dan siap mengambil tindakan hukum yang diperlukan. Untuk melindungi hak debitur, advokat dapat mengambil tindakan hukum yang tegas, termasuk mengajukan gugatan di pengadilan agar lelang yang prosedurnya bermasalah dapat dibatalkan atau ditunda. Selain itu, advokat juga akan menuntut pertanggungjawaban dari pihak-pihak yang lalai atau melanggar aturan (seperti bank atau pejabat lelang). Dengan cara ini, peran advokat adalah memastikan hak-hak debitur terlindungi, keadilan terwujud, dan integritas proses eksekusi hak tanggungan dalam sistem hukum Indonesia terjaga.

Daftar Pustaka

- Baihaqi, R., Dihati, H., Lubis, F., Negeri, U. I., Utara, S., William, J., ... & Serdang, K. D. (2023). Peran dan Fungsi Advokat sebagai Penegak Hukum. *Journal on Education*, 5(02), 3958-3969.
- Danialsyah, D. (2024). LELANG PENJUALAN BARANG JAMINAN AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 6(1), 144-153.
- Diana, A. H., & Benny Riyanto, M. (2017). Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/Pdt. G/2014/Pn. Smg). *Diponegoro Law Journal*, 6(1), 1-15.

Hartono, R., Tobing, M. L., Sidabutar, L. N., & Deol, H. S. (2025). Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Pada Pihak Ketiga Pemberi Jaminan Pada Putusan MA No. 1497k/Pdt/2001. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 6(1), 1-9.

Manullang, A. G. (2025). Wawancara pribadi bagaimana pendapat advokat tentang tindakan bank yang melakukan lelang jaminan hak tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur, serta bagaimana peran dan tindakan advokat dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur yang mengalami cacat prosedur dalam lelang hak tanggungan jaminan bank nya [wawancara pribadi].

Nofiyanti, D., Sinaulan, R. L., Yuhelson, Y., & Syarief, V. G. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Wanprestasi Terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dibawah Nilai Jual/Limit Terhadap Obyek Jaminan. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(5), 4221-4231.

Rozmi, A. F. (2024). *ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

SATIMAN, S. PERAN ADVOKAT TERHADAP PERLINDUNGAN HAK-HAK TERGUGAT DALAM KASUS WANPRESTASI STUDI KASUS PERKARA WANPRESTASI DI PENGADILAN.

Sitorus, S. S. B. Analisis Yuridis Lelang Penjualan Barang Jaminan Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit.

Suharto, R. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development and Justice Review*, 2(2), 183-193.

Wijanarko, G. (2020). Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Samarinda Terhadap Penyelesaian Piutang Macet Tanpa Jaminan. *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 5(2), 110-125.

Zaki, B. F. (2016). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2).

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, P.P. (1992) Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Perbankan. Jakarta: Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, PP. (1996) Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Jakarta : Peraturan Perundang-Undangan.

Indonesia, PP. (2003) Undang-Undang (UU) Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat. Jakarta : Peraturan Perundang-Undangan.

Indonesia, PP. (2006) Peraturan Menteri (Permen) Nomor 135 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Jakarta : Peraturan Menteri Keuangan.

Indonesia, PP. (2023) Peraturan Menteri (Permen) Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jakarta : Peraturan Menteri Keuangan.