



Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Pada Bank

Adrin Stevani Melay¹, Adonia Ivonne Laturette², Nancy Silvana Haliwela³

^{1,2,3}, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : adrinsmelay@gmail.com

ABSTRACT: *The implementation of the execution auction of mortgage rights due to bad debts at the bank which is carried out in accordance with Article 6 Number 4 of Law 1996 concerning Mortgage Rights involves complex legal procedures in the context of credit agreements. In this context, the credit given to CV. Dumai Putra Riau experienced problems due to bad debts, which led to the collateral auction process. The auction process carried out on March 19, 2015 showed that the collateral sale value was insufficient to cover all of the debtor's debts, leaving a remaining debt of IDR. 29,000,000.00. This happened because of the poor physical condition of the collateral, including damage to the building and a non-strategic location. From a legal perspective, this case reflects the responsibility that arises due to negligence, as regulated in Article 1366 of the Civil Code. The type of legal research used is normative juridical, which is carried out by examining legal principles and concepts, as well as laws and regulations. The legal research method used refers to primary, secondary, tertiary legal materials, with a statutory approach and a conceptual approach as well as the collection and analysis of legal materials. The purpose of this research is to find out the implementation of the auction of the execution of mortgage rights and the debtor's responsibility due to bad credit at the bank. The results of the study indicate that transparent law enforcement and a deep understanding of rights and obligations are the keys to avoiding legal disputes in the banking world and debtors remain legally obliged to settle the remaining debts that have not been covered by the auction results. In line with responsibility based on errors, even though the collateral has been auctioned, the debtor remains legally obliged to settle the remaining debts that have not been covered by the auction results. Related to the results of the execution of mortgage rights that are not sufficient in paying off debts, the bank or creditor can execute other assets belonging to the debtor. This is of course related to Article 1131 of the Civil Code, but in executing other assets outside the collateral in terms of debt repayment, a lawsuit should be filed first in terms of fulfilling the repayment of the remaining receivables that have not been paid in court.*

Keywords:. *Auctions; Mortgages; Bad Credit.*

ABSTRAK: Pelaksanaan lelang eksekusi atas hak tanggungan akibat kredit macet pada bank yang dilaksanakan sesuai dengan Pasal 6 Nomor 4 Undang-Undang Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan melibatkan prosedur hukum yang kompleks dalam konteks perjanjian kredit. Dalam konteks ini, kredit yang diberikan kepada CV. Dumai Putra Riau mengalami masalah akibat kredit macet, yang berujung pada proses pelelangan agunan. Proses pelelangan yang dilakukan pada tanggal 19 Maret 2015 menunjukkan bahwa nilai jual agunan tidak mencukupi untuk menutupi seluruh utang debitur yang menyisakan sisa utang sebesar Rp. 29.000.000,00. Hal ini terjadi karena kondisi fisik agunan yang buruk, termasuk kerusakan pada bangunan dan lokasi yang tidak strategis. Dari perspektif hukum, kasus ini mencerminkan tanggung jawab yang muncul akibat kelalaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara. Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normative, dimana dilakukan dengan pengkajian asas dan konsep hukum, serta peraturan perundang-undangan. Metode penelitian hukum yang di gunakan mengacu pada bahan hukum primer, sekunder, tersier, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep serta pengumpulan dan Analisa bahan hukum. Tujuan penelitian dari penulisan ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan tanggung jawab debitur akibat kredit macet pada bank. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa penegakan hukum yang transparan serta pemahaman yang mendalam terhadap hak dan kewajiban merupakan kunci untuk menghindari sengketa hukum dalam dunia perbankan serta debitur tetap berkewajiban hukum untuk menyelesaikan sisa hutang yang belum tertutupi dari hasil lelang. Sejalan dengan tanggung jawab berdasarkan kesalahan meskipun jaminan telah dilelang debitur tetap berkewajiban hukum untuk menyelesaikan sisa hutang yang belum tertutupi dari hasil lelang tersebut. Terkait dengan hasil eksekusi hak tanggungan yang tidak cukup dalam pelunasan utang, maka pihak bank atau kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap harta benda lain milik dari pihak debitur. Hal ini tentu saja berkaitan dengan Pasal 1131 KUHPerdara, namun dalam mengeksekusi harta benda lain diluar jaminan dalam hal pelunasan utang sebaiknya dilakukan dulu gugatan dalam hal pemenuhan pelunasan sisa piutang yang belum terbayarkan di pengadilan.

Kata Kunci: *Lelang; Hak Tanggungan; Kredit Macet.*

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional suatu bangsa mencakup di dalamnya pembangunan ekonomi, seperti halnya yang tercantum dalam Pasal 33 Ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan “perekonomian nasional dilakukan sesuai atas arah perekonomian yakni: demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi keadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”, dalam memajukan ekonomi serta mempertahankan dan mendorong pembangunan berkelanjutan, maka para stakeholder pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik individual maupun badan hukum diperlukan dana untuk meningkatkan kegiatan ekonomi terkait dengan kebutuhan modal.

Dana tersebut sebagian besar diperoleh dari lembaga keuangan seperti bank dalam bentuk penyediaan dana melalui fasilitas lelang atas kredit. Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut undang-undang perbankan), mengatur bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Pengertian diatas menunjukkan bahwa fungsi bank yaitu untuk menghimpun dana dari masyarakat, serta tujuannya yaitu untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Tujuan bank diatas menunjukkan bahwa bank merupakan suatu wadah penting untuk membantu masyarakat melalui fasilitas kredit.

Pemberian pinjaman kepada nasabah disebut dengan kredit. Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Misalnya, seorang nasabah debitur yang menerima kredit dari bank, tidak diragukan lagi bahwa orang tersebut dipercaya oleh bank. Hal Ini menunjukkan bahwa kepercayaan adalah dasar dimana bank memberikan kredit kepada klien debitur mereka.¹ Kredit menurut Pasal 1 Angka 11 UU Perbankan, mengatur bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, 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.”² Berdasarkan pengertian kredit, maka terdapat para pihak di dalam perjanjian kredit yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (debitur). Perjanjian kredit ini juga didasarkan pada perjanjian, dan perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Keabsahan suatu perjanjian ditandai dengan terpenuhinya syarat-syarat sahny suatu perjanjian, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata bahwa perjanjian itu dikatakan sah apabila “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”. Jika para pihak telah memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 57

² Waas, F., Laturette, A. I., & Haliwela, N. S. “Penyelesaian Pembayaran Kredit Di Bank Akibat Meninggalnya Penerima Kredit”, *LUTUR Law Journal* 5, no. 1 (2024): 16-26.

Hal ini menunjukkan bahwa para pihak dalam perjanjian kredit memiliki tanggung jawab melakukan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati.

Perjanjian yang telah dibuat secara sah menurut hukum, maka persetujuan tersebut tidak dapat dicabut tanpa persetujuan kedua belah pihak. Namun tidak bisa dipungkiri bahwa dalam melakukan perjanjian akan ada salah satu pihak meyimpang dari perjanjian yang telah dibuat atau yang dikenal dengan cidera janji, salah satunya yaitu kredit macet. Menurut surat edaran BI Nomor 3/30/DPNP, kredit macet atau bermasalah yang biasa disebut *non performing loan* (NPL) adalah kredit yang tidak melakukan pembayaran bulanan tepat waktu, sehingga terjadi tunggakan yang menumpuk hingga jumlah yang cukup besar di bank³

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet. Kredit macet adalah kondisi di mana debitur atau peminjam gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit tepat waktu. Biasanya, kredit dikategorikan macet jika pembayaran terlambat lebih dari 90 hari dari jadwal yang telah ditentukan, meskipun demikian pihak bank sebagai pihak kreditur tentu tidak mau dirugikan dengan adanya kredit macet. Penilaian yang dilakukan kreditur sebelum memberikan kredit mungkin tidak selalu memastikan bahwa debitur memenuhi komitmennya untuk melakukan pembayaran angsuran sesuai ketentuan pengaturan, memungkinkan kreditur untuk melakukan tindakan hukum untuk mengklaim kembali piutangnya. Fungsi dari adanya jaminan kredit ialah sebagai pengaman bagi pihak kreditur untuk mendapatkan kembali kredit yang diberikan kepada debitur.⁴

Jaminan pada perjanjian kredit di bank merupakan salah satu bagian penting yang harus dipenuhi oleh debitur. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan Pasal 1331 KUHPerdara yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.⁵

Kreditur biasanya memberikan jaminan yang bernilai lebih dari nilai kredit untuk melindungi dirinya dari kerugian.⁶ Salah satu bentuk jaminan yang biasa digunakan dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan objeknya adalah berupa tanah, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

³ Masyithah, *Analisis Performing Loan Dan Non Performing Loan Terhadap Tingkat Kesehatan Bank Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero)*, Tbk Cabang Achmad Yani Makassar, Makassar, 2016, h. 55.

⁴ Gunawan Widjaya, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 79-83

⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, h. 75.

⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 80.

Tanah.⁷ Agunan yang paling diinginkan untuk pembayaran utang yang diterima oleh perusahaan keuangan yang menawarkan fasilitas kredit adalah tanah, karena nilai ekonomisnya yang relatif tinggi dan stabil, tanah dianggap sebagai jaminan yang cukup baik untuk hak tanggungan dan dapat diakui oleh berbagai lembaga jaminan, termasuk bank dan lembaga lainnya. Tanah juga dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor, seringkali lebih mudah untuk dijual, nilainya terus meningkat, dan memiliki bukti hak.⁸

Jaminan hak tanggungan itu memiliki ciri khas yang berbeda dengan jaminan yang lain, karena pada jaminan hak tanggungan melekat yang namanya parate eksekusi. Apabila kredit dijamin dengan hak tanggungan, eksekusi dapat dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah yang mengatur bahwa “apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan merupakan Parate Eksekusi. Parate Eksekusi adalah hak kreditor untuk melaksanakan eksekusi objek jaminan secara langsung bila diketahui debitur melakukan wanprestasi tanpa adanya fiat dari ketua pengadilan dan dilakukan melalui pelelangan umum. Lelang adalah 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 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan wajib dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) atau dengan perantara Balai Lelang Swasta (BLS).

Salah satu kasus perjanjian kredit antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai dengan CV. Dumai Putra Riau pada tanggal 25 Januari 2013 dengan jangka waktu empat tahun masa kredit dengan jumlah hutang pokok Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan jumlah bunga 11,50% sebesar Rp. 28.750.000,00 (dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Maka jumlah hutangnya adalah Rp. 278.750.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah angsuran setiap bulan sebesar Rp. 5.807.291,67 (lima juta delapan ratus tujuh dua ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah). Pada tanggal 10 Desember 2014, CV. Dumai Putra Riau sudah memenuhi kriteria macet, yaitu sudah tidak membayar kredit selama 6 (enam) bulan tanpa alasan yang jelas. CV. Dumai Putra tidak dapat membayar lagi kredit tersebut yang baru berjalan satu setengah tahun dengan total pembayaran Rp. 104.544.000,00 (seratus empat juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) dan sisa hutang yang harus dibayar adalah Rp. 176.206.000,00 (seratus tujuh puluh enam ribu dua ratus enam rupiah) dari empat tahun jangka waktu kredit. Bank BRI sudah mengeluarkan surat peringatan 1, namun tidak ada balasan, hingga bank BRI mengeluarkan surat peringatan 2 dan selanjutnya surat peringatan 3. Karena tidak dapat dilakukan penyelamatan dan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak

⁷ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), h. 242.

⁸ Effendi Parangin, *Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 9. Lihat Juga Maria Stephannie Halim, “Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 96-109.

Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Bank sebagai pemegang hak tanggungan melelang tanah beserta bangunan milik CV. Dumai Putra Riau dengan harga limit Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Setelah dilakukan proses pelelangan pada tanggal 19 Maret 2015 tersebut terhadap agunan milik CV. Dumai Putra Riau, hanya terjual Rp.158.000.000,00 (seratus lima puluh delapan juta rupiah). Hasil dari pelelangan tersebut tidak menutupi hutang debitur seluruhnya dengan sisa hutang Rp.29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah) termasuk didalamnya denda bulanan seharga Rp.697.000,00 (enam ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah), jumlah denda tunggakan Rp.2.612.000,00 (dua juta enam ratus dua belas ribu rupiah), dan biaya lelang hingga selesai sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta ribu rupiah). Hal tersebut dikarenakan keadaan fisik yang berubah seperti bangunan yang dindingnya retak, letak objek lelang yang tidak strategis karena rawan banjir dan kondisi air buruk, serta atap bangunan di beberapa tempat sudah bocor sehingga tidak sesuai dengan harga pasar wajar saat ini. Pada waktu dilakukan penelaahan agunan kredit, bangunan tersebut terlihat dalam keadaan baik. Perubahan atas objek jaminan yang akan di lelang mengakibatkan kerugian bagi bank yaitu menurunnya harga objek lelang.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian Yuridis-Normatif dengan tipe penelitian bersifat deskriptif analitis. Pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder, dan bahan hukum Tersier serta dijadikan Teknik pengumpulan bahan hukum selanjutnya teknik pengolahan dan analisa bahan hukum melalui metode penafsiran, harmonisasi, sistematis dan penemuan hukum.⁹

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Debitur Atas Kredit Pada Bank

Tanggung jawab menurut kamus hukum, berarti kewajiban seseorang untuk melakukan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁰ Konsep tanggung jawab hukum berkaitan dengan kewajiban hukum bahkan jika seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu, dia bertanggung jawab atas sanksi jika perbuatannya bertentangan dengan hukum.¹¹

Perjanjian kredit dalam konteks kredit bank, merupakan dokumen hukum yang mengatur semua syarat dan ketentuan pemberian kredit, termasuk jumlah pinjaman, suku bunga, dan jadwal pembayaran. Tanggung jawab debitur adalah kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan perjanjian tersebut, seperti membayar angsuran sesuai jadwal, menggunakan dana untuk tujuan yang disepakati, dan melaporkan informasi relevan kepada bank. Jika debitur gagal memenuhi kewajiban ini, bank berhak mengambil tindakan yang diatur dalam perjanjian, seperti denda atau eksekusi jaminan. Oleh karena itu, perjanjian kredit menjadi dasar hukum yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta mengatur prosedur untuk perubahan atau penyesuaian jika diperlukan.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Buku Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), h. 60.

¹⁰ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), h. 26.

¹¹ Titik Triqulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), h. 48.

Perjanjian yang sah menurut hukum menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Hak dan kewajiban ini timbul sebagai akibat dari kesepakatan para pihak yang memiliki kemampuan hukum untuk mengadakan perikatan. Para pihak dalam pelaksanaannya, berhak menerima prestasi yang telah disepakati dan berkewajiban memenuhi prestasi tersebut. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi melalui mekanisme yang diatur dalam perjanjian atau melalui pengadilan. Maka, perjanjian memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak, serta menciptakan tanggung jawab hukum yang dapat ditegakkan secara sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan terkait.

Hak dan kewajiban ini menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, dalam hal ini kreditur memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang dari debitur dan, jika debitur gagal membayar, hak untuk melelang atau menjual objek jaminan untuk melunasi hutang tersebut. Kewajiban kreditur yaitu dengan memberikan fasilitas kredit sesuai dengan kesepakatan, dan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada debitur setelah hutang dilunasi. Selain itu debitur memiliki hak untuk memanfaatkan fasilitas kredit sesuai dengan perjanjian dan menerima kembali objek jaminan setelah hutangnya dilunasi. Kewajiban debitur yang harus dipenuhi yaitu melunasi pinjaman beserta bunga dan biaya lainnya sesuai dengan perjanjian kredit.

Perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat, telah terikat untuk mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian dalam konteks bisnis, memegang peranan penting sebagai panduan, pedoman, dan alat bukti bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Perjanjian yang baik diharapkan dapat mencegah perselisihan di masa mendatang karena segala sesuatu telah diatur dengan jelas. Jika terjadi perselisihan, perjanjian tersebut dapat membantu dalam penyelesaiannya. Perjanjian memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Diharapkan dengan adanya perjanjian maka pihak-pihak yang terlibat dapat menjalankan kesepakatan yang telah disetujui dengan itikad baik.

Indikator keberhasilan pelaksanaan suatu perjanjian dapat dilihat dari sejauh mana para pihak menjalankan hak dan kewajibannya dengan baik. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi ketidaksesuaian yang bahkan dapat memicu konflik. Permasalahan yang muncul berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak serta penerapan hukum perjanjian dalam memberikan perlindungan hukum bagi mereka. Pihak-pihak yang terlibat sering kali tidak menjalankan hak dan kewajibannya dengan semestinya. Situasi seperti ini memerlukan sarana hukum untuk penyelesaiannya. Keberadaan hukum sangat diperlukan untuk dihormati dan prinsip-prinsip hukum harus dijunjung tinggi.¹² Pelaksanaan hak dan kewajiban oleh para pihak menunjukkan bahwa substansi perjanjian telah dijalankan berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang kuat.

Debitur memiliki tanggung jawab penting terkait kredit yang diperoleh dari bank. Pertama, debitur wajib membayar cicilan tepat waktu sesuai jadwal yang disepakati dalam perjanjian kredit, karena keterlambatan dapat menimbulkan denda dan merusak reputasi kredit. Kedua, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang disetujui oleh bank, misalnya kredit usaha untuk pengembangan usaha, bukan keperluan pribadi. Ketiga, debitur harus memberikan informasi yang benar dan akurat mengenai kondisi keuangan saat mengajukan kredit, karena informasi yang tidak benar dapat dianggap

¹² Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2019), p. 3

sebagai penipuan. Keempat, debitur harus menjaga kondisi jaminan yang diberikan dan tidak boleh menjual atau mengalihkannya tanpa persetujuan bank. Kelima, debitur harus segera menginformasikan bank jika ada perubahan signifikan dalam kondisi keuangan atau keadaan pribadi yang dapat mempengaruhi kemampuan membayar kredit. Terakhir, debitur harus mengelola keuangan dengan baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran kredit dan menghindari gagal bayar, dengan memenuhi tanggung jawab ini, debitur dapat menjaga hubungan baik dengan bank dan memelihara reputasi kredit yang baik untuk masa depan.

Abdulkadir Muhamad membagi teori tanggung jawab dalam hukum perdata:¹³ 1) Tanggung jawab yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), yang terjadi ketika tergugat secara sengaja melakukan tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat, bahkan jika mereka tahu bahwa tindakan mereka akan mengakibatkan kerugian; 2) Tanggung jawab yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), yang terjadi karena kelalaian; 3) Tanggung jawab mutlak tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*)

Tanggung jawab yang dilakukan karena kelalaian atau (*negligence liability*) adalah suatu keadaan di mana seseorang atau suatu pihak gagal untuk memenuhi standar kewaspadaan yang sewajarnya, yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, dalam konteks hukum perdata, kelalaian berarti tidak menjalankan kewajiban atau tindakan dengan hati-hati yang seharusnya dilakukan oleh seseorang yang bijaksana dalam situasi yang sama. Kasus CV. Dumai Putra Riau termasuk dalam kategori tanggung jawab karena kelalaian, dengan mengaitkannya dengan Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata): "Setiap orang bertanggung jawab, bukan saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatan, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatinya."

Kasus CV. Dumai Putra Riau menerima pinjaman dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan jumlah tertentu dan kewajiban untuk membayar cicilan bulanan. Namun, CV. Dumai Putra Riau: a) Gagal membayar cicilan: CV. Dumai Putra Riau tidak membayar cicilan selama enam bulan tanpa alasan yang jelas, yang merupakan pelanggaran atas kewajiban kontraktualnya kepada Bank BRI; b) Tidak menanggapi surat peringatan: meskipun telah menerima tiga surat peringatan dari Bank BRI, CV. Dumai Putra Riau tidak memberikan respon atau upaya untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya; c) Kegagalan memenuhi standar kewaspadaan yang sewajarnya: CV. Dumai Putra Riau tidak menjalankan tindakan yang sewajarnya untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya, yang mana seharusnya dilakukan oleh pihak yang bertanggung jawab dan bijaksana dalam situasi yang sama. Selain itu CV. Dumai Putra Riau telah melakukan wanprestasi. Bentuk wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata terdapat 3 unsur wanprestasi yaitu: 1) "Adanya perjanjian; 2) Adanya pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan 3) Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian."

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, kasus CV. Dumai Putra Riau memenuhi ketiga unsur tersebut. Adanya Perjanjian yaitu terdapat perjanjian kredit antara BRI Cabang Dumai dengan CV. Dumai Putra Riau yang dibuat pada tanggal 25 Januari 2013, dengan jumlah hutang pokok sebesar Rp. 250.000.000 dan bunga 11,50%. Adanya pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, CV. Dumai Putra Riau tidak membayar angsuran

¹³ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), h. 503.

kredit selama 6 bulan tanpa alasan yang jelas, yang menunjukkan adanya pelanggaran terhadap perjanjian kredit tersebut. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian, BRI sudah mengeluarkan surat peringatan pertama, kedua, dan ketiga, tetapi CV. Dumai Putra Riau tetap tidak membayar angsuran kredit, dengan memenuhi ketiga unsur tersebut, CV. Dumai Putra Riau dikategorikan melakukan wanprestasi dalam bentuk tidak melaksanakan prestasi sama sekali, setelah dinyatakan lalai dengan diterbitkannya surat-surat peringatan oleh BRI dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit.

Tanggung Jawab Debitur untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tertuang dalam perjanjian kredit, termasuk pembayaran pokok pinjaman, bunga, dan biaya lainnya jika ada. Kewajiban ini harus dilakukan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan dengan cara yang telah disepakati. Ketika debitur wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk mengambil langkah hukum untuk melindungi hak-haknya. Akibat wanprestasi kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian atau pengembalian utang melalui jalur hukum. Kreditur juga dapat melaksanakan eksekusi terhadap jaminan atau agunan yang telah diberikan oleh debitur. Lelang eksekusi atas jaminan ini adalah proses di mana kreditur menjual jaminan atau agunan melalui lelang untuk memperoleh dana guna melunasi utang debitur. Hasil lelang akan digunakan untuk membayar utang debitur kepada kreditur. Jika hasil lelang melebihi jumlah utang, sisanya akan dikembalikan kepada debitur. Sebaliknya, jika hasil lelang kurang dari jumlah utang, debitur masih memiliki kewajiban untuk melunasi sisa utang tersebut, dengan mempertimbangkan poin-poin di atas, jelas bahwa CV. Dumai Putra Riau tidak hanya gagal dalam memenuhi kewajibannya, tetapi juga menunjukkan kelalaian dalam menangani hutangnya, yang mengakibatkan kerugian pada Bank BRI. Menurut Pasal 1366 KUHPerdata, setiap orang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatinya. Dalam konteks ini, CV. Dumai Putra Riau lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai debitur, sehingga menimbulkan tanggung jawabnya akibat kelalaian (*negligence liability*) perjanjian kredit.

B. Tanggung Jawab Debitur Atas Lelang Eksekusi Yang Tidak Mencukupi Pembayaran Kredit.

Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia, yang merupakan hukum privat yang mengatur hubungan perdata antara individu atau badan hukum.¹⁴ Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata Indonesia adalah landasan penting dalam sistem hukum perdata Indonesia yang mengatur perjanjian antara para pihak, dengan memastikan perjanjian yang dibuat secara sah dan memberikan kekuatan hukum yang cukup, kedua pasal ini mendukung kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pemahaman yang mendalam terhadap kedua pasal ini penting dalam praktik hukum di Indonesia untuk menghindari sengketa dan menjaga keadilan di antara para pihak yang membuat perjanjian.¹⁵

Pemahaman tentang Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia tidak hanya penting bagi praktisi hukum, tetapi juga bagi masyarakat umum yang terlibat dalam transaksi atau perjanjian hukum lainnya. Melalui aplikasi yang tepat dari kedua pasal ini, diharapkan dapat menciptakan lingkungan hukum yang stabil dan adil di Indonesia.

¹⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Surabaya: Prenada Media, 2004), h. 15.

¹⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 11.

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat sahnya perjanjian yang mengikat bagi mereka yang membuatnya.¹⁶

Pasal 1320 KUHPerdata menjamin kepastian hukum dalam pembuatan perjanjian, dengan mengharuskan adanya kesepakatan yang jelas dan sah antara para pihak. Hal ini menjamin perlindungan terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Namun, perlu dicatat bahwa Pasal 1320 tidak secara rinci mengatur jenis-jenis perjanjian atau prosedur pembuatannya, melainkan lebih mengarah kepada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa "Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang sah dapat digunakan sebagaimana mestinya."¹⁷ Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan pentingnya kekuatan hukum perjanjian yang sah dalam sistem hukum Indonesia, dengan menjamin kekuatan mengikat perjanjian, pasal ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi atau kesepakatan hukum lainnya. Penggunaan "sebagaimana mestinya" juga menunjukkan pentingnya interpretasi yang tepat terhadap maksud dan tujuan perjanjian untuk mencegah konflik yang tidak perlu di masa depan,¹⁸ untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam, kita dapat melihat beberapa kasus atau situasi yang mengilustrasikan aplikasi Pasal 1320 dan 1338 dalam praktik hukum di Indonesia. Contoh-contoh kasus ini akan membantu menjelaskan bagaimana kedua pasal tersebut digunakan dalam menyelesaikan perselisihan atau menentukan hak dan kewajiban para pihak: 1) Perjanjian Jual Beli Tanah: Sebuah perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat sah seperti adanya kesepakatan harga, identitas tanah yang jelas, dan persetujuan dari penjual dan pembeli yang berkecakapan untuk membuat perjanjian; 2) Perjanjian Sewa Menyewa: Dalam perjanjian sewa menyewa, Pasal 1320 memastikan bahwa kesepakatan tentang biaya sewa, jangka waktu sewa, dan kondisi penggunaan properti sewaan harus jelas dan sah untuk menghindari sengketa di masa depan; 3) Perjanjian Kerjasama Bisnis: Perjanjian antara dua perusahaan untuk melakukan kerjasama bisnis harus memenuhi syarat-syarat sah seperti tujuan kerjasama yang jelas, pembagian keuntungan, dan tanggung jawab masing-masing pihak; 4) Perjanjian Pinjaman: Perjanjian ini memiliki kedua pasal ini menjamin bahwa syarat-syarat seperti jumlah pinjaman, bunga yang harus dibayar, dan jangka waktu pengembalian harus disepakati dengan jelas oleh pihak-pihak yang terlibat.¹⁹

Pembahasan mengenai bank meminta kewajiban dari debitur untuk tetap membayar sisa kredit akibat kekurangan dana dari hasil pelelangan. Pertanyaan mengenai kewajiban debitur untuk tetap membayar sisa kredit akibat kekurangan dana dari hasil pelelangan adalah isu yang kompleks dalam konteks hukum perdata, terutama dalam hubungannya dengan perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan individu atau badan hukum sebagai debitur. Perjanjian kredit dalam konteks hukum perdata yaitu perjanjian kredit yang merupakan perjanjian di mana bank atau lembaga keuangan sebagai kreditur memberikan pinjaman kepada debitur untuk tujuan tertentu, seperti pembelian rumah, mobil, modal usaha, atau keperluan konsumtif lainnya. Beberapa poin penting dalam perjanjian kredit yang relevan untuk pembahasan ini antara lain: untuk dianggap sah, perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata Indonesia, seperti kesepakatan para pihak, objek yang jelas, tujuan yang sah, dan cakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Biasanya, perjanjian kredit disertai

¹⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2003), h. 23.

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990), h. 14.

¹⁸ Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 94.

¹⁹ Peter Marzuki Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), h. 258.

dengan jaminan berupa hak tanggungan (hipotek), fidusia, atau jaminan pribadi lainnya. Jaminan ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Jaminan Hak Tanggungan (Hipotek) dalam Perjanjian Kredit. Hak tanggungan adalah jaminan kebendaan atas suatu tanah atau bangunan untuk menjamin pelunasan kewajiban debitur terhadap kreditur. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk menjual objek yang dijaminakan tersebut (eksekusi jaminan). Pelelangan hak tanggungan dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"). Prosedur ini meliputi pemberitahuan kepada debitur dan pihak ketiga, serta pemberitahuan umum kepada masyarakat. Kekurangan dana dari hasil pelelangan setelah objek yang dijaminakan dilelang, hasil pelelangan akan dievaluasi. Namun, dalam beberapa kasus, hasil pelelangan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban debitur kepada kreditur. Masalah utama muncul ketika hasil pelelangan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban debitur kepada kreditur. Pertanyaan mendasar adalah apakah debitur masih memiliki kewajiban untuk membayar sisa kredit yang tidak tercakup oleh hasil pelelangan.

Analisis hukum mengenai kewajiban debitur setelah kekurangan dana dari hasil pelelangan. Kewajiban menurut kontrak kredit dalam banyak kasus, perjanjian kredit mengatur bahwa debitur bertanggung jawab untuk melunasi seluruh sisa kredit, bahkan jika hasil pelelangan tidak mencukupi. Hal ini berlaku jika perjanjian kredit mengatur bahwa jaminan hanya bersifat pemberat atau tidak bersifat substitusi, dalam menerapkan ketentuan ini, prinsip "*good faith*" atau itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdata) perlu diterapkan untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat bertindak secara adil dan tidak menyalahgunakan kewenangan mereka.

Debitur memiliki hak untuk memastikan bahwa penaksiran dan penjualan objek yang dijaminakan dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh hukum. Debitur juga dilindungi dari praktik penjualan di bawah harga pasar yang dapat merugikan debitur secara tidak adil. Debitur memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan jika merasa hak-haknya dilanggar dalam proses pelelangan atau jika terjadi sengketa mengenai kewajiban membayar sisa kredit, dalam beberapa kasus, pihak-pihak dapat mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, misalnya melalui mediasi atau arbitrase.

Perubahan dalam undang-undang atau regulasi terkait hak tanggungan dan perlindungan debitur terus diawasi oleh pemerintah untuk memastikan bahwa kepentingan semua pihak dipertimbangkan secara adil, dalam Praktik perbankan dan lembaga keuangan dalam menangani kasus kekurangan hasil pelelangan juga penting untuk dievaluasi guna memastikan kepatuhan terhadap hukum dan perlindungan hak-hak debitur.

Kewajiban debitur dalam konteks hukum perdata Indonesia, tetap membayar sisa kredit akibat kekurangan dana dari hasil pelelangan tergantung pada ketentuan dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, serta prosedur yang diatur oleh hukum. Penting untuk memahami bahwa perjanjian kredit biasanya mengatur bahwa debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi seluruh sisa kredit, bahkan jika hasil pelelangan tidak mencukupi. Namun, prinsip itikad baik (*good faith*) dan perlindungan hukum bagi

debitur juga penting untuk dipertimbangkan dalam menangani kasus-kasus seperti ini. Oleh karena itu, penegakan hukum yang adil dan transparan dalam proses pelelangan serta pemahaman yang baik terhadap hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak sangat penting untuk menghindari sengketa yang tidak perlu dan menjaga kepastian hukum dalam sistem perbankan dan keuangan.

Tanggung jawab debitur untuk tetap membayar adalah prinsip hukum yang mendasar dalam hubungan pinjaman. Saat seorang individu atau entitas meminjam uang dari pihak lain, mereka setuju untuk mengembalikan jumlah tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan bunga atau biaya tambahan yang telah disepakati. Ini mencerminkan kontrak hukum yang mengikat antara pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur). Meskipun kondisi keuangan debitur bisa berubah, tanggung jawab untuk memenuhi kewajiban pinjaman tetap ada dan harus dipatuhi. Hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan yang sering digunakan dalam transaksi pinjaman. Debitur yang menggunakan hak tanggungan untuk mendapatkan pinjaman dari bank atau lembaga keuangan, memberikan jaminan atas properti tertentu sebagai jaminan keamanan atas pinjaman tersebut. Meskipun hak tanggungan memberikan perlindungan tambahan bagi kreditur, ini tidak mengurangi tanggung jawab utama debitur untuk membayar pinjaman sesuai dengan syarat yang disepakati.

Tanggung jawab untuk tetap membayar juga mencakup kepatuhan terhadap jadwal pembayaran yang telah ditetapkan dalam kontrak pinjaman. Debitur diharapkan untuk melakukan pembayaran tepat waktu sesuai dengan perjanjian, termasuk pembayaran bunga dan jumlah pokok yang harus dikembalikan. Keterlambatan dalam pembayaran dapat mengakibatkan konsekuensi seperti denda atau penalti tambahan, yang harus ditanggung debitur. Tanggung jawab untuk tetap membayar juga mencakup kewajiban untuk menjaga kelayakan kredit. Perilaku keuangan debitur, termasuk pengelolaan utang lainnya, dapat mempengaruhi reputasi kredit mereka di masa depan. Mempertahankan rekam jejak kredit yang baik dapat membantu dalam mendapatkan pinjaman masa depan dengan syarat yang lebih menguntungkan.

Tanggung jawab untuk membayar pinjaman mencerminkan integritas dan komitmen moral dalam menghormati perjanjian yang telah dibuat. Ini adalah bagian dari etika keuangan pribadi dan profesional, di mana mematuhi kewajiban finansial tidak hanya penting secara hukum tetapi juga sebagai bagian dari tanggung jawab social, dengan demikian, tanggung jawab ini mengikat secara hukum dan moral, mewakili komitmen untuk mematuhi kontrak pinjaman yang telah dibuat dengan penuh tanggung jawab. Terkait dengan hasil eksekusi hak tanggungan yang tidak cukup dalam pelunasan utang, maka pihak bank atau kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap harta benda lain milik dari pihak debitur. Hal ini tentu saja berkaitan dengan Pasal 1131 KUH Perdata yang mengatur bahwa:²⁰ “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-peikatan perorangan debitur itu.” Tetapi ketika ingin mengeksekusi harta benda lain diluar jaminan dalam hal pelunasan utang sebaiknya dilakukan dulu gugatan dalam hal pemenuhan pelunasan sisa piutang yang belum terbayarkan. Sebaliknya Hasil penjualan objek hak tanggungan yang lebih besar dari piutang sisanya akan menjadi hak pemberi hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak yang berasal dari perjanjian pokok utang-piutang atau perjanjian kredit, sehingga hak tanggungan dapat menjadi perjanjian *accessoir* atau yang biasa dikenal dengan perjanjian tambahan.

²⁰ Soedaryo Suimin, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), h. 282.

Berkaitan dengan pembahasan mengenai eksekusi harta debitur yang lain untuk melunasi sisa utang dikarenakan hak tanggungan yang dijamin tidak mencukupi pelunasan, maka jika dikaitkan dengan kasus yang diangkat oleh penulis Bank Rakyat Indonesia dapat mengeksekusi harta lain milik CV Dumai Putra Riau, namun perlu dilakukan dulu gugatan di dalam pengadilan. Kewajiban debitur dalam konteks hukum perdata Indonesia, tetap membayar sisa kredit akibat kekurangan dana dari hasil pelelangan tergantung pada ketentuan dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, serta prosedur yang diatur oleh hukum. Namun pada kenyataannya Tanggung jawab debitur untuk tetap membayar adalah prinsip hukum yang mendasar dalam hubungan pinjaman. Meskipun kondisi keuangan debitur bisa berubah, tanggung jawab untuk memenuhi kewajiban pinjaman tetap ada dan harus dipatuhi. Terkait dengan kasus yang diangkat oleh penulis, maka ketika nilai dari suatu hak tanggungan yang dijadikan jaminan tidak mencukupi pelunasan hutang, maka debitur tetap berkewajiban untuk membayar menggunakan jaminan dengan hak tanggungan diluar yang dijamin hal ini sama saja dengan CV dumai putra riau yang nilai dari hak tanggungannya tidak mencukupi pembayaran utang pada bank rakyat indonesia sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPperdata, harta lain milik CV. Dumai Putra Riau dapat dieksekusi oleh pihak debitur juga namun, alangkah baiknya jika pihak kreditur melakukan gugatan atas pelunasan hutang terlebih dahulu.

KESIMPULAN

Pelaksanaan lelang eksekusi atas hak tanggungan akibat kredit macet pada bank melibatkan prosedur hukum yang kompleks dalam konteks perjanjian kredit. Kredit yang diberikan kepada CV. Dumai Putra Riau mengalami masalah akibat kredit macet, yang berujung pada proses pelelangan agunan. Proses pelelangan yang dilakukan pada tanggal 19 Maret 2015 menunjukkan bahwa nilai jual agunan tidak mencukupi untuk menutupi seluruh utang debitur, yang menyisakan sisa utang sebesar Rp. 29.000.000,00. Hal ini terjadi karena kondisi fisik agunan yang buruk, termasuk kerusakan pada bangunan dan lokasi yang tidak strategis dikarenakan kelalaian dari pihak bank dalam melakukan survei pada agunan dari debitur. Debitur bertanggung jawab untuk melunasi sisa kredit jika hasil pelelangan tidak mencukupi. Sejalan dengan tanggung jawab berdasarkan kesalahan meskipun jaminan telah dilelang debitur tetap berkewajiban hukum untuk menyelesaikan sisa hutang yang belum tertutupi dari hasil lelang tersebut. Terkait dengan hasil eksekusi hak tanggungan yang tidak cukup dalam pelunasan utang, maka pihak bank atau kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap harta benda lain milik dari pihak debitur. Hal ini tentu saja berkaitan dengan Pasal 1131 KUHPperdata, namun dalam mengeksekusi harta benda lain diluar jaminan dalam hal pelunasan utang sebaiknya dilakukan dulu gugatan dalam hal pemenuhan pelunasan sisa piutang yang belum terbayarkan di pengadilan.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010).
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

- Effendi Parangin, *Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Gunawan Widjaya, *Jaminan Fidusia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Maria Stephannie Halim, "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 96-109.
- Masyithah, *Analisis Performing Loan Dan Non Performing Loan Terhadap Tingkat Kesehatan Bank Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Achmad Yani Makassar*, Makassar, 2016.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2019).
- Peter Mahmud Marzuki, *Buku Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafik, 2003.
- Soedaryo Suimin, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1990.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Surabaya: Prenada Media, 2004.
- Titik Triqulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.
- Waas, F., Laturette, A. I., & Haliwela, N. S. "Penyelesaian Pembayaran Kredit Di Bank Akibat Meninggalnya Penerima Kredit", *LUTUR Law Journal* 5, no. 1 (2024): 16-26.
- Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.