

## ABSTRAK

Dalam suatu pelaksanaan perjanjian kredit tentu didasarkan atas persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kedua belah pihak sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati, misalnya objek tanah (bangunan) yang jaminannya berupa hak tanggungan. Sering kali ditemukan kredit macet dalam transaksi perjanjian kredit sehingga membuat hak tanggungan tersebut di lelang oleh pihak kreditur supaya terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Aturan hukum mengenai kredit macet sendiri dalam pembebanan Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Namun dalam praktiknya masih terjadi pelayanan secara tidak profesional yang dilakukan oleh kreditur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, berupa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur seperti penjualan atas semua agunan milik debitur yang semestinya hanya sebatas agunan yang dapat mencukupi pembayaran atas semua kewajiban debitur. Tindakan semena-mena oleh kreditur tersebut dilakukan pada saat perjanjian kredit belum memasuki waktu jatuh tempo sehingga berakibat kerugian yang dialami oleh debitur.

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi debitur dalam eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang dalam perspektif perjanjian kredit, dan juga untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang disertai upaya mengatasinya.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau pendekatan doktrinal dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data – data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berasal dari hasil penelusuran kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang berdasarkan perspektif perjanjian kredit secara hukum mengacu pada ketentuan Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), yang mana pasal tersebut memberikan perlindungan hukum berupa penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan dengan cara pelelangan secara terbuka oleh kreditur, kemudian debitur juga memiliki hak untuk diberikan sisa hasil penjualan tersebut, serta diperbolehkan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan tersebut melalui penjualan di bawah tangan. Dalam penelitian ini ditemukan pula adanya kendala – kendala dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap hak tanggungan, dimulai dari pelaksanaan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang kurang berjalan efektif, adanya gangguan dari pihak ketiga, hingga beralihnya hak atas tanah dari objek hak

tanggung akibat kelalaian kreditur menjadi beberapa faktor penghambat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang.

**Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Kredit Macet, Eksekusi Lelang**