

**Analisis Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses
Eksekusi Lelang Hak Tanggungan**

**(Studi Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo.
No. 346 K/Pdt/2025)**

(Skripsi)

Oleh

CAHAYA PITA NELITA SITOMPUL

2212011185



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2026

ABSTRAK

Analisis Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses Eksekusi Lelang Hak Tanggungan

(Studi Putusan No. 6 Pdt./G/2024/PN.Met jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025)

Oleh

CAHAYA PITA NELITA SITOMPUL

Eksekusi lelang Hak Tanggungan merupakan sarana hukum yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang melalui mekanisme *parate executie*. Meskipun secara normatif dijamin oleh UUHT, pelaksanaannya sering menimbulkan sengketa berupa gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) dari debitor. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian gugatan PMH terhadap proses eksekusi lelang hak tanggungan serta menelaah akibat hukum putusan terhadap kedudukan kreditor dan debitor dalam Putusan No. 6 Pdt.G/2024/PN.Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus. Data bersumber dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum relevan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan dukungan wawancara, lalu dianalisis secara kualitatif guna menghasilkan kesimpulan yang sistematis dan menyeluruh.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa majelis hakim dalam seluruh tingkat peradilan menilai pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT serta PMK/122/2023 sehingga tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP. Putusan ini menegaskan hak kreditor untuk mempertahankan hasil lelang sehingga memperkuat posisinya sebagai pemegang hak preferen dan eksekutorial. Sebaliknya, debitor tidak lagi memiliki dasar hukum untuk membatalkan lelang yang telah sah.

Kata Kunci: Eksekusi Lelang, Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Parate Executie, Perbuatan Melawan Hukum.

ABSTRACT***Analysis of the Settlement of Lawsuits for Unlawful Acts against the Foreclosure Auction Process***

(Study of Decision No. 6 Pdt./G/2024/PN.Met jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025)

By

CAHAYA PITA NELITA SITOMPUL

The execution of the auction of Dependent Rights is a legal means that gives the authority to creditors to obtain repayment of receivables through the parate execution mechanism. Although normatively guaranteed by the Law on the Rights of Dependents, its implementation often causes disputes in the form of lawsuits for unlawful acts (PMH) from debtors. This study aims to analyze the settlement of PMH lawsuits against the execution process of the auction of dependent rights and examine the legal consequences of the decision on the position of creditors and debtors in Decision No. 6 Pdt./G/2024/PN. jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025.

This study uses a normative juridical method with a case study approach. The data is sourced from primary legal materials in the form of laws and regulations and court decisions, as well as secondary legal materials in the form of relevant legal literature. Data was collected through a literature study with interview support, then analyzed qualitatively to produce systematic and comprehensive conclusions.

The results of the study show that the panel of judges at all levels of the judiciary assessed that the execution of the auction of the Rights of Dependents had been carried out in accordance with the provisions of Article 6 of the Constitution and PMK/122/2023 so that it did not meet the elements of unlawful acts as stipulated in Article 1365 of the Criminal Code. This decision affirms the creditor's right to maintain the auction results thereby strengthening his position as a holder of preferential and executory rights. Instead, the debtor no longer has a legal basis to cancel a legitimate auction.

Keywords: Auction Execution, Unlawful Acts, Mortgage Rights, Legal Certainty, Parate Executie.

**Analisis Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses
Eksekusi Lelang Hak Tanggungan**

**(Studi Putusan No. 6 Pdt/.G/2024/PN.Met jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo. No.
346/K/Pdt/2025)**

Oleh

CAHAYA PITA NELITA SITOMPUL

SKRIPSI

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Lampung



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMPUNG

BANDAR LAMPUNG

2026

Judul Skripsi

**: ANALISIS PENYELESAIAN GUGATAN
PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP PROSES EKSEKUSI
LELANG HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan No. 6/Pdt./G/2024/
PN Met Jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK Jo.
No. 346 K/Pdt/2025)**

Nama Mahasiswa

: Cahaya Pita Nefita Sitompul

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2212011185

Bagian

: Hukum Perdata

Fakultas

: Hukum



1. Komisi Pembimbing

Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H.

NIP 19730929 199802 1 001

Selvia Oktaviana, S.H., M.H.

NIP 19801014 200604 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP 19740413 200501 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H.



Sekretaris / Anggota : Selvia Oktaviana, S.H., M.H.



Penguji Utama : Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.



2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakih, S.H., M.S.
NIP. 19641218 198803 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 10 Maret 2026

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cahaya Pita Nelita Sitompul
Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011185
Bagian : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Analisis Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025)**" adalah benar-benar hasil karya saya sendiri bukan hasil plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, 30 April 2026



Cahaya Pita Nelita Sitompul

NPM. 2212011185

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Cahaya Pita Nelita Sitompul, lahir di Metro pada tanggal 27 Maret 2004 sebagai anak ke 5 (lima) dari 5 (lima) bersaudara dari pasangan Alm. Bapak Efendi Sitompul dan Ibu Miada Sidauruk. Penulis telah menempuh pendidikan sejak dari pendidikan Taman Kanak-Kanak (TK) Negeri Pembina yang telah diselesaikan pada tahun 2009, pendidikan Sekolah Dasar (SD) diselesaikan di SD Negeri 07 Metro Pusat pada tahun 2016, pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) diselesaikan di SMP Negeri 4 Metro pada tahun 2019, pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) diselesaikan di SMA Negeri 5 Metro pada tahun 2022. Pada tahun 2022 penulis terdaftar sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN).

Penulis merupakan mahasiswi bagian hukum perdata. Selama mengikuti perkuliahan, penulis mengikuti beberapa organisasi kampus. Pada Periode 2022, penulis menjabat sebagai anggota bidang Kajian Unit Kegiatan Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum (UKM-F Mahkamah), dan pada tahun 2023-2024 penulis aktif berkegiatan sebagai anggota pada UKM-U Koperasi Mahasiswa Universitas Lampung (Kopma Unila), dan penulis telah mengikuti program pengabdian lapangan ke masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) Universitas Lampung di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung selama 40 (empat puluh) hari.

MOTO

“Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari besok mempunyai kesusahannya sendiri. Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari.”

(Matius 6: 34)

“Marsada, Marbisuk, Marroha”

(Falsafah Batak)

“Setiap benturan adalah proses yang membentuk dan setiap proses layak untuk dihargai.”

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, atas penyertaan kasih-Nya yang selalu melimpah dan tiada berkesudahan melalui kesehatan, kekuatan, kesabaran dan rezeki yang cukup sehingga penulis dapat melewati proses penulisan skripsi ini hingga selesai. Untuk itu dengan kerendahan hati saya persembahkan skripsi ini kepada orang tua terkasih:

(Mendiang) Bapak Efendi Sitompul dan Mama Miada Sidaruruk

Kedua orang tua yang telah mendidik dan membesarkan penulis hingga saat ini dengan kasih sayang dan cinta. Terimakasih untuk waktu, tenaga, dan lelah yang kalian berikan sehingga penulis dapat tumbuh besar sampai sekarang. Dan teruntuk Mama, terimakasih banyak sudah bertahan dan selalu kuat sampai sejauh ini meskipun Bapak telah meninggalkan kita semua. Semoga penulis dapat menjadi kebanggaan kalian kelak di masa depan.

Abangku yang Terkasih Raffel Jubili Sitompul, Yudi Rifal Sitompul, Pantun Halomoan Sitompul dan Johan Barito Sitompul

Terimakasih karena selalu mendukung penulis baik dari segi finansial, motivasi dan arahan yang membuat penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Semoga kita dapat selalu menjadi saudara yang saling menguatkan hingga tua nanti.

Edaku yang Terkasih Aline Klamasi Siburian, Rista Uli Oktavia Nababan dan Tiur Yunita Siagian

Keberadaan kalian membuat penulis dapat merasakan peran kakak perempuan yang sejak kecil penulis impikan. Terimakasih untuk kasih sayang, saran dan motivasi yang kalian berikan.

Keponakanku Tersayang Sean Lionel Bisukma Sitompul, Sherlita Febe Tiona Sitompul, Davira Natania Sitompul, Dio Bimaseda Sitompul dan Diroha Sitompul

Terimakasih telah lahir ke dunia ini dan menjadi keponakan bou, keberadaan kalian menambah manisnya perjalanan hidup penulis.

SANWACANA

Dengan mengucap puji dan syukur atas segala berkat, kasih karunia, dan damai sejahtera yang diberikan Allah Bapa kepada setiap manusia sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 6/Pdt.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat ilmu pengetahuan, bimbingan, dan masukan yang bersifat membangun dari berbagai para pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Moh. Wendy Trijaya S.H., M. Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Universitas Lampung;
4. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dengan sabar dalam memberi bimbingan serta masukan yang sangat berharga sehingga dapat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan baik;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dengan sabar dalam memberi bimbingan serta masukan yang sangat berharga sehingga dapat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan baik;

6. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan koreksi, masukan, dan kritikan yang membangun sehingga penulis mendapat wawasan baru dalam memperbaiki dan menyelesaikan skripsi ini;
7. Bapak Dita Febrianto, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan koreksi, masukan, dan kritikan yang membangun sehingga penulis mendapat wawasan baru dalam memperbaiki dan menyelesaikan skripsi ini;
8. Prof. Dr. Hieronymus Soerya Tisnanta, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan dukungan selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang selama ini telah memberikan ilmu pengetahuannya kepada penulis;
10. Seluruh karyawan yang bertugas khususnya di Bagian Keperdataan Fakultas Hukum, yang telah memberikan bantuan secara teknis maupun administratif kepada penulis selama menyelesaikan studi;
11. Kedua sahabatku yaitu Vania Debora Valencia Situmorang dan Ruth Teresia Olivia Sitompul, terimakasih untuk dukungan dan memori yang penuh canda tawa sehingga penulis tidak pernah merasa kesepian selama menulis skripsi ini. Semoga kita selalu senantiasa bisa menjadi teman dalam suka maupun duka.
12. Para penghuni Gedung F Bagian Keperdataan (Fitri Nurfadilah, Josefa M Sibuea, Bella Dwijayanti, Fricilia Gladys Loviana Marpaung, Prasti Martiarini dan Ruth Gita Victoria Rumahorbo), yang menjadi tempat penulis untuk berkeluh kesah dan saling bertukar informasi selama proses bimbingan skripsi. Terimakasih untuk waktu dan dukungan selama penulis mengampu bangku perkuliahan;
13. Pembahas mahasiswa penulis yaitu Jeremy Reynold Manurung dan Diana Rose Tambunan, terimakasih untuk selalu siap dan bersedia untuk menjadi pembahas mahasiswa penulis di Seminar Proposal dan Seminar Hasil;

14. Teman-teman “PERDANA JAYA” yang terdiri dari (Annisa Rizki Al Zicla, Melinda Sari S dan Nabilla Azzahra) terimakasih sudah sempat menjadi tempat bagi penulis untuk berkeluh kesah di semester lalu;
15. Annisa Rizki Al-Zicla dan Febri Heriyanto, yang selalu menjadi teman bangku penulis selama perkuliahan. Suasana di kelas selalu menjadi lebih ringan dan nyaman ketika kalian ada;
16. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung serta teman-teman seperjuangan angkatan 2022 atas kenangan, semangat, kebersamaan, dan dukungan yang telah kita jalani bersama selama ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan menambah pengetahuan bagi semua orang dan ilmu hukum khususnya hukum keperdataan.

Bandar Lampung,
Penulis

Cahaya Pita Nelita Sitompul

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	ii
HALAMAN JUDUL.....	iv
PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA.....	xi
DAFTAR ISI	xiv
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4 Tujuan Peneltian	6
1.5 Kegunaan Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.....	8
2.1.1 Pengertian Umum Kredit.....	8
2.1.2 Pengertian Umum Perjanjian Kredit.....	9
2.2 Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet.....	10
2.2.1 Pengertian Kredit Macet	10
2.2.2 Faktor Penyebab Kredit Macet.....	12
2.3 Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	13
2.3.1 Pengertian Umum Hak Tanggungan.....	13
2.3.2 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit	14

2.3.3	Objek dan Subjek Hak Tanggungan	16
2.3.4	Eksekusi Hak Tanggungan	21
2.4	Tinjauan Umum Mengenai Lelang	23
2.4.1	Pengertian Umum Lelang	23
2.4.2	Lelang Hak Tanggungan Merupakan Lelang Eksekusi	25
2.4.3	Asas-Asas Lelang.....	26
2.5	Tinjauan Umum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum	28
2.5.1	Pengertian Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	28
2.5.2	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	30
2.5.3	Prosedur Mengajukan Gugatan	32
2.6	Kerangka Pikir	35
III.	METODE PENELITIAN	37
3.1	Metode Penelitian	37
3.2	Tipe Penelitian	38
3.3	Pendekatan Masalah	38
3.4	Data dan Sumber Data.....	38
3.5	Metode Pengumpulan Data	40
3.6	Metode Pengolahan Data.....	41
3.7	Analisis Data	42
IV.	PEMBAHASAN	43
4.1	Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 6 Pdt./G/2024/PN.Met Jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK Jo. No. 346/K/Pdt/2025 dalam Memutus Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang Diajukan Debitor terhadap Kreditor	43
4.1.1	Kasus Posisi Perkara No 6 Pdt.G/2024/PN.Met jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025	43
4.1.2	Objek Perkara <i>a quo</i>	47
4.1.3	Alat Bukti dalam Perkara No 6 Pdt.G/2024/PN.Met jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo.No. 346/K/Pdt/2025	48
4.1.4	Amar Putusan	53
4.1.5	Analisis Hukum pada Putusan Perkara No 6 Pdt.G/2024/PN.Met jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025	59
4.2	Akibat Hukum Putusan No 6 Pdt.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/	

PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap Kedudukan Kreditor dan Debitor.....	76
V. PENUTUP	78
5.1 Kesimpulan.....	78
5.2 Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	85

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Pertimbangan Hakim	59
Tabel 4.2 Analisis Unsur PMH.....	72

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kreditor sering kali menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang diberikan kepada debitur dalam praktik perbankan dan pembiayaan. Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila debitur wanprestasi.¹ Hak tanggungan berperan sebagai bentuk dari perlindungan terhadap Bank selaku kreditor, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.² Eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan. Mekanisme ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT), yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk melakukan eksekusi langsung terhadap objek jaminan tanpa melalui proses peradilan biasa (*parate executie*).

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya telah memiliki legitimasi yuridis yang tegas. Landasan hukum utamanya terdapat dalam UUHT, sedangkan aspek teknis diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK/122/2023). Kewenangan penyelenggaraan lelang diberikan kepada Kantor

¹ Citra Akbar. (2024). Kajian Hukum Terhadap Debitur Dalam Pelunasan Kredit Mengenai Hak Tanggungan. *Jurnal Globalisasi Hukum.*, 1(1), Hlm. 41.

² Supriadi Jufri Anwar Borahima dan Nurfaidah Said. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), Hlm. 95.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL) sebagai unit pelaksana. Ketentuan tersebut secara normatif dimaksudkan untuk mengatur persyaratan, prosedur, serta tata cara pelaksanaan lelang sehingga dapat mewujudkan asas kepastian hukum, keterbukaan, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan. Namun, dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan seringkali terjadi permasalahan yang muncul seperti salah satunya adalah gugatan PMH yang diajukan oleh debitor terhadap kreditor dengan menggunakan dasar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPer). Dalam gugatan tersebut debitor umumnya berargumen bahwa prosedur lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum, seperti penetapan harga limit yang dianggap terlalu rendah, kurangnya pemberitahuan secara sah, ataupun indikasi penyalahgunaan kewenangan oleh pejabat lelang.

Penelitian mengenai gugatan PMH dalam konteks eksekusi lelang hak tanggungan telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Namun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih berfokus umumnya berfokus pada aspek kewenangan normatif kreditor dan kepatuhan prosedural lelang sesuai UUHT.³ Hal ini menunjukkan adanya celah penelitian yang secara khusus menganalisis aspek penyelesaian gugatan PMH terhadap proses eksekusi lelang hak tanggungan, terutama terkait pertimbangan hukum dan mekanisme penyelesaiannya ketika debitor masih menunjukkan itikad baik, misalnya dengan melakukan pembayaran bunga secara parsial.

Hal tersebut dapat dilihat dalam Putusan Nomor 6 Pdt./G/2024/PN Met yang inti sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai itikad baik debitor yang tetap melakukan pembayaran bunga secara parsial selama proses eksekusi berlangsung. Dalam perkara ini, meskipun debitor telah menunjukkan itikad baik melalui pembayaran parsial, bank tetap melanjutkan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang kemudian menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum oleh debitor. Gugatan ini dimulai dengan pengajuan gugatan oleh debitor yang

³ Yulia Ayu Wardani. (2020). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Agunan Debitur Macet Oleh Bank. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, 4(1). Hlm. 98.

bernama Surya Darma sebagai penggugat melawan Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Pusat Gedung BRI 1 (satu) sebagai pihak tergugat. Penggugat merupakan nasabah tergugat sejak bulan Februari tahun 2010 dan telah menerima fasilitas kredit dari tergugat sejumlah Rp. 770. 418. 540 (tujuh ratus tujuh puluh juta empat ratus delapan belas ribu lima ratus empat puluh rupiah) selama lebih dari 10 (sepuluh) tahun penggugat tetap dan terus memberikan keuntungan kepada tergugat dengan membayar bunga. Dalam pemberian jaminan kredit, pihak penggugat menyerahkan beberapa jaminan pelunas atau fasilitas kredit kepada tergugat, yaitu:

- 1) Tanah dan bangunan, SHM No. 5172 tanggal 14 Mei 2008 atas nama Surya Darma. Luas Tanah 422 meter persegi, Jalan Mawar No 32, 15 Polos, Kota Metro;
- 2) Tanah dan Bangunan SHM No. 5289 tanggal 30 Desember 2008 Surat atas nama Surya Darma. Luas tanah 900 meter persegi, Jalan Karet, Kecamatan Metro pusat Kota Metro.

Pada awalnya, kondisi usaha penggugat berjalan lancar dan tetap menjalankan kewajiban kepada tergugat dengan terus melakukan pembayaran sebagaimana mestinya. Namun, tidak dapat dipungkiri sifat dari usaha adalah dinamis, sehingga menyebabkan penggugat tidak dapat membayar atau melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan pembayaran telah terlambat selama lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari setelah jatuh tempo.

Hal tersebut telah memenuhi kategori sebagai kredit macet. Untuk melunasi pembayaran tersebut, pihak tergugat harus menjual agunan melalui pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dalam putusan tingkat pertama, majelis hakim menolak gugatan penggugat. Pengadilan Negeri berpendapat bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya. Proses perkara tersebut kemudian berlanjut karena penggugat tidak puas terhadap putusan pengadilan tingkat pertama. Penggugat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 77/PDT/2024/PT TJK. Dalam

putusannya, majelis hakim menolak permohonan banding dari pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Upaya hukum kasasi yang diajukan berikutnya juga ditolak oleh Mahkamah Agung, sehingga secara yuridis proses eksekusi lelang hak tanggungan dinyatakan sah menurut hukum.

Meskipun demikian, fakta menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang tidak selalu berjalan sederhana. Gugatan PMH yang diajukan debitor memperlihatkan adanya hubungan hukum yang kompleks antara debitor dan kreditor dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Di satu sisi, pelaksanaan lelang merupakan mekanisme eksekutorial yang sah dan dijamin undang-undang guna memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam pemenuhan piutangnya. Namun di sisi lain, debitor tetap memiliki hak konstitusional untuk mencari keadilan melalui upaya hukum apabila merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang tersebut. Hal itu memunculkan persoalan yuridis yang menarik untuk dikaji lebih lanjut, khususnya terkait batasan antara pelaksanaan hak eksekusi kreditor berdasarkan Pasal 6 UUHT dan hak debitor untuk mengajukan gugatan PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPer.

Fenomena ini memunculkan persoalan hukum yang kompleks terkait dengan perlindungan hak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan di satu sisi, dan perlindungan terhadap debitor yang masih menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya di sisi lain. Kreditor memiliki hak untuk melaksanakan *parate executie* berdasarkan ketentuan UUHT, sementara debitor berupaya mempertahankan haknya untuk menyelesaikan kewajiban secara bertahap sesuai kemampuannya. Pertentangan kepentingan antara kedua pihak ini menimbulkan persoalan yuridis yang menarik untuk ditelaah, terutama dalam perspektif hukum acara perdata, terutama dalam konteks bagaimana penyelesaian gugatan perbuatan melawan hukum dinilai dan diputus oleh pengadilan dalam proses eksekusi lelang hak tanggungan, termasuk ketika terdapat pembayaran parsial oleh debitor.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik menganalisis mengenai sengketa yang terjadi dan penyelesaian yang sudah diputus melalui Putusan No.

6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 dengan judul “**Analisis Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah penyelesaian gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap proses eksekusi lelang hak tanggungan?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap kedudukan kreditor dan debitor dalam perkara tersebut?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dari penelitian ini terdiri dari ruang lingkup bidang ilmu dan dan kajian pembahasan.⁴ Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan dan hukum acara perdata khususnya mengenai gugatan PMH yang diajukan oleh pihak debitor terhadap kreditor dalam eksekusi lelang hak tanggungan. Adapun ruang lingkup kajian pembahasan ialah penyelesaian gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap proses eksekusi lelang hak tanggungan; dan akibat hukum Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap kedudukan hukum kreditor dan debitor.

⁴ Wahyu Sasongko. (2013). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung: Unila Press, Hlm. 91.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah disampaikan, maka yang akan menjadi tujuan penulisan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis penyelesaian gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap proses eksekusi lelang hak tanggungan dengan mengacu pada aspek normatif, penetapan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta asas-asas hukum perdata yang relevan;
2. Menganalisis akibat hukum dari Putusan No. 6/Pdt/.G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025 terhadap kedudukan hukum kreditor dan debitor, baik dalam konteks perkara yang diperiksa maupun sebagai acuan yurisprudensi bagi penyelesaian perkara serupa di masa mendatang, sehingga dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan praktik hukum perdata di Indonesia.

1.5 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini terdiri dari dua aspek yaitu:

1. Kegunaan Teoritis
Menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam aspek yang berkaitan dengan eksekusi lelang hak tanggungan dan PMH dengan memberikan pemahaman yang lebih mendalam terkait gugatan PMH yang diajukan oleh pihak debitor terhadap kreditor.⁵ Hasil penelitian ini dapat menjadi literatur bagi akademisi untuk memahami kedudukan hukum para pihak dalam eksekusi lelang hak tanggungan serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum dalam kaitannya dengan penerapan asas-asas hukum perdata.
2. Kegunaan Praktis

⁵ Mulada, D. A., & Arba, H. M. , *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020, Hlm. 41.

Kegunaan praktis yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk:

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan mengenai informasi baru terkait penerapan hukum terhadap penyelesaian sengketa gugatan PMH dalam eksekusi lelang hak tanggungan;
- b. Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat menambah sumber pengetahuan khususnya pemahaman tentang penyelesaian hukum sengketa gugatan PMH dalam eksekusi lelang hak tanggungan;
- c. Bagi penulis, penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Sarjana Strata 1 Hukum Universitas Lampung, khususnya pada bagian Ilmu Hukum.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

2.1.1 Pengertian Umum Kredit

Menurut Thamrin dan Shinta, kredit dapat diartikan bahwa pihak ke satu memberikan memberikan prestasi berupa uang, barang, atau jasa kepada pihak yang lain.⁶ Sedangkan menurut Kasmir, pembiayaan atau kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak debitor dan kreditor, dan dibawajibkan membayar bunga yang telah di tetapkan jika akan melakukan pelunasan hutangnya.⁷ Ditinjau dari sisi bahasa, pemberian kredit merupakan manifestasi dari asas kepercayaan, yaitu suatu keyakinan dari kreditor bahwa debitor memiliki kemampuan, kemauan, serta integritas untuk mengembalikan dana yang dipinjam, sehingga fasilitas kredit yang diberikan merepresentasikan pengakuan atas kepercayaan tersebut. Kepercayaan merupakan prinsip fundamental dalam pelaksanaan pemberian kredit karena kreditor menaruh keyakinan kepada debitor sebagai pihak penerima fasilitas kredit. Kredit dapat dimaknai sebagai penyediaan sejumlah dana atau tagihan yang dipersamakan dengan dana tersebut berdasarkan suatu perjanjian pinjam meminjam antara bank dan pihak lain, dengan kewajiban bagi debitor untuk melunasi utangnya beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam ranah hukum positif Indonesia, pengertian kredit diatur secara tegas dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal tersebut menyatakan 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

⁶ Thamrin Abdullah & Shinta Wahjusaputri, *Bank dan Lembaga Keuangan Edisi 2*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018, Hlm. 112.

⁷ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014, Hlm. 123.

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan ketentuan undang-undang, kredit dapat dipahami sebagai suatu perjanjian pinjam-meminjam antara bank selaku kreditor dan nasabah selaku debitor, yang pelaksanaannya dibatasi oleh jangka waktu tertentu dengan kewajiban pengembalian pokok pinjaman beserta imbalan berupa bunga. Bunga dalam hal ini merupakan konsekuensi yuridis sekaligus ekonomis dari pemberian kredit, karena diposisikan sebagai kompensasi atas jasa penggunaan dana serta menjadi sumber keuntungan bagi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan.

2.1.2 Pengertian Umum Perjanjian Kredit

Berbicara mengenai masalah perjanjian kredit bank maka di dalam pemberian kredit oleh pihak bank, sebelum uang pinjaman atau kredit diberikan kepada pihak pemohon pinjaman kredit terlebih dahulu kedua belah pihak mengadakan suatu perjanjian, isi perjanjian tersebut di dalam praktik sudah terlebih dahulu dipersiapkan dan ditetapkan oleh bank, kemudian baru dilakukan penyerahan uang. Penyerahan uang ini sangat tergantung pada sifat atau jenis kredit yang diminta oleh pemohon kredit. Perjanjian yang dilakukan sebelum perjanjian kredit tersebut dinamakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensuil obligatoir, dimana masing-masing pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan dan menerima sejumlah uang. Menurut R. Subekti, perjanjian kredit adalah bentuk khusus dari perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPer, di mana kreditor memberikan sejumlah uang kepada debitor dan debitor berkewajiban mengembalikannya sesuai dengan kesepakatan.⁸ Senada dengan itu, Marhainis Abdul Hay juga mengemukakan bahwa perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam-meminjam, yang diatur oleh ketentuan dalam Bab XIII Buku III KUHPer. Hal ini berarti perjanjian kredit tunduk pada prinsip-prinsip

⁸ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 1982, Hlm. 3.

umum hukum perjanjian, seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer.⁹

Berdasarkan pendapat R. Subekti dan Marhainis Abdul Hay, dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan konstruksi hukum yang berakar langsung pada perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPer, sehingga menempatkan hubungan antara kreditor dan debitor dalam kerangka perikatan perdata yang bersifat timbal balik. Kreditor berkewajiban menyerahkan sejumlah uang, sedangkan debitor terikat kewajiban hukum untuk mengembalikannya sesuai dengan syarat dan waktu yang telah disepakati. Kedudukan tersebut menegaskan bahwa perjanjian kredit bukan sekadar hubungan ekonomi, melainkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan pemenuhannya melalui mekanisme hukum.

Lebih lanjut, karena perjanjian kredit tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam Buku III KUHPer, maka keberlakuannya sangat ditentukan oleh terpenuhinya asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, serta syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer. Konsekuensinya, selama perjanjian kredit dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, oleh subjek hukum yang cakap, mengenai objek tertentu, dan dengan sebab yang halal, perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagai undang-undang. Dengan demikian, pelanggaran terhadap kewajiban yang lahir dari perjanjian kredit dapat menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi, yang selanjutnya memberikan dasar yuridis bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi atau melakukan upaya hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰

2.2 Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet

2.2.1 Pengertian Kredit Macet

Menurut literatur perbankan, kredit macet termasuk dalam kategori kredit bermasalah (*non-performing loan*). Menurut Arthesa dan Handiman dalam

⁹ Abdul Hay & Marhainis, *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pradya Paramitha, 2017, Hlm. 67.

¹⁰ Selvia Oktaviana, *Kewirausahaan dalam Lingkup Hukum di Indonesia*, Padang: CV Dunia Penerbitan Buku. 2026, Hlm. 127.

penelitian Barelang, J.A. menjelaskan bahwa kredit bermasalah adalah kredit yang memiliki tingkat risiko tinggi karena mengandung kelemahan mendasar sehingga tidak lagi memenuhi standar kualitas penyaluran kredit yang ditetapkan perbankan.¹¹ Kredit bermasalah muncul ketika debitur tidak lagi mampu memenuhi sebagian atau seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Menurut ketentuan perbankan yang dikeluarkan Bank Indonesia, kredit bermasalah diklasifikasikan berdasarkan tingkat kolektibilitas yang mencerminkan tingkat kelancaran pembayaran serta kondisi usaha debitur. Klasifikasi tersebut menjadi dasar bagi perbankan dalam melakukan penilaian risiko serta menentukan tindakan penyelamatan atau penyelesaian kredit. Kredit bermasalah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan kredit yang digolongkan ke dalam kolektibilitas:

1. Kurang Lancar atau diistilahkan (KL)
2. Diragukan atau diistilahkan (D)
3. Macet atau diistilahkan (M)

Kredit macet atau pembiayaan kredit bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpangan (deviasi) atau *terms of lending* yang disepakati dalam pembayaran kembali pembiayaan itu sehingga terjadi keterlambatan, diperlukan tindakan yuridis, atau diduga ada kemungkinan potensi *loss*. Kredit bermasalah juga merupakan kredit yang telah diberikan oleh bank, dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah. Penilaian atas penggolongan kredit baik kredit tidak bermasalah, maupun bermasalah tersebut dilakukan secara kuantitatif maupun kualitatif, dimana penilaian secara kuantitatif dilihat dari kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran angsuran kredit, baik angsuran pokok pinjaman dan atau bunga, sedangkan penilaian secara kualitatif dapat dilihat dari prospek usaha dan kondisi keuangan debitur. Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit macet atau kredit bermasalah adalah pemberian terhadap suatu fasilitas kredit berdasarkan kesepakatan dari

¹¹ Desrini Ningsih. (2017). Pengaruh Analisis Kredit Dan Pengawasan Kredit Terhadap Kredit Bermasalah Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya Di Kota Batam. *Jurnal Akuntansi Barelang*, 1(2). Hlm. 51.

adanya suatu perjanjian yang dapat mengandung resiko kemacetan atau tunggakan dan terhadapnya mengalami kesulitan di dalam penyelesaian atau melaksanakan kewajiban-kewajiban atas suatu perjanjian baik dalam bentuk pembayaran kredit dan atau pembayaran bunga atau denda keterlambatan. Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit adalah penyediaan fasilitas ekonomi berdasarkan asas kepercayaan yang diformalkan melalui perjanjian hukum, di mana unsur waktu dan bunga menjadi instrumen utama yang membedakan kredit perbankan dengan pemberian prestasi biasa.

2.2.2 Faktor Penyebab Kredit Macet

Menurut Muchdarsyah dalam Kasmir menyatakan Keadaan kredit macet pada dasarnya disebabkan oleh adanya kesulitan keuangan yang dialami oleh debitor, baik yang bersifat sementara maupun permanen, sehingga debitor tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit yang telah disepakati.¹² Penyebab dari kesulitan-kesulitan keuangan tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua, antara lain sebagai berikut:

1. Faktor Internal

Yaitu faktor-faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri. Dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain:

- a. Kelemahan dalam kebijaksanaan pembelian dan penjualan
- b. Tidak efektifnya pengawasan atas biaya-biaya perusahaan
- c. Kebijaksanaan tentang piutang yang tidak efektif

2. Faktor Eksternal

Penyebab kredit bermasalah yang dapat dikategorikan sebagai faktor ekstrim antara lain:

- a. Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan adanya unsur kemauan untuk membayar.
- b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya debitor mau membayar akan tetapi tidak mampu. Contohnya kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti

¹² Kasmir, 2007, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm. 109.

kebakaran, hama, banjir dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

2.3 Tinjauan Umum Hak Tanggungan

2.3.1 Pengertian Umum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹³ Hak Tanggungan, menurut ketentuan yang ada dalam Pasal 1 Ayat 1 UUHT adalah:

“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 atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT, hak tanggungan memiliki unsur-unsur pokok yang dapat dirinci ke dalam beberapa aspek sebagai berikut:

1. Adanya kepastian mengenai objek yang dibebani untuk pelunasan utang;
2. Jaminan atas utang tersebut dibebankan untuk menjamin pelunasan sejumlah nilai yang telah ditentukan;
3. Subjek yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara;
4. Pemberian hak tanggungan dapat dilakukan terhadap tanah beserta benda-benda yang melekat di atasnya, atau terhadap tanah saja;

¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Hlm. 98.

5. Hak tanggungan tersebut memberikan keistimewaan berupa hak prioritas kepada kreditor pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam penjelasan umum UUHT, bahwa jika debitor cidera janji maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.¹⁴ Karakteristik khusus dari hak tanggungan adalah sifatnya yang tidak dapat dipisahkan, mengindikasikan bahwa hak tanggungan secara permanen melekat pada keseluruhan objek yang dijadikan jaminan, meskipun sebagian kewajiban debitor telah dilunasi. Hak Tanggungan meliputi seluruh agunan secara menyeluruh dan seluruh kewajiban yang dijamin dengan hak tanggungan telah dibayar penuh. Debitor tidak memiliki hak untuk meminta sebagian dari objek jaminan meskipun telah membayar sebagian kewajiban. Pemilik Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk menguasai seluruh objek jaminan, bahkan jika debitor menarik sebagian kewajibannya. Hak Tanggungan berasal dari kontrak utama yang telah disepakati antara debitor dan kreditor.

2.3.2 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

Pengurusan hak tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT), sebuah perjanjian antara kreditor dan debitor. Hak tanggungan mengakui hukum nasional sebagai jaminan untuk pelunasan kewajiban yang timbul dalam rangka kontrak, pinjaman, atau kontrak lain yang mungkin timbul di antara debitor.¹⁵ Untuk mengimplementasikan peraturan kredit, setiap kontrak antara perbankan atau kreditor dan klien yang menerima pinjaman harus dirumuskan secara formal dalam perjanjian kredit. Lembaga perbankan berkewajiban untuk memastikan bahwa permohonan tersebut dipertimbangkan dengan memperhatikan kenyamanan dan ketentuan yang sesuai

¹⁴ Elly Nurlaili & Selvia Oktaviana. (2024). Legal Position of Creditors Holding Fiduciary Security Rights in Debtor Bankruptcy Processes. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 11(11), Hlm. 405.

¹⁵ Jennis Kristina. (2020). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan. *Sapientia Et Virtus*, 4(2), Hlm. 162.

dengan kepentingan para pihak. Mengenai hal keabsahan perjanjian harus memenuhi persyaratan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer agar dapat disebut sebagai kontrak yang sah, pembebanan hak tanggungan harus memenuhi ketentuan dasar sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap dalam membuat perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan Penjelasan Angka 19 Pasal 20A ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, ditegaskan bahwa bank umum wajib memiliki keyakinan atas kemampuan serta kesanggupan debitor dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Mengingat pemberian kredit mengandung potensi risiko, maka bank umum berkewajiban menerapkan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan tersebut. Bank perlu meninjau lebih lanjut permohonan pinjaman guna menemukan kemampuan dan kemauan calon debitor untuk mengembalikan pinjaman pada waktu yang tepat dengan menggunakan metode 5C, yakni:¹⁶

1. *Character* (Kepribadian)

Elemen yang harus dipertimbangkan oleh bank sebelum memberikan pinjaman adalah penilaian terhadap karakter kepribadian atau personality calon debitor. Lembaga keuangan akan menganalisis secara mendalam kemampuan calon debitor untuk memastikan bahwa calon debitor dapat membayar kembali.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitor wajib memahami kemampuan usahanya sendiri agar dapat memperkirakan kesanggupannya dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang. Pemahaman ini juga menjadi hal yang esensial bagi

¹⁶ Prihastrabata Putranto, Ika Puji Saputri & Fathihani. (2024). Penerapan Prinsip 5C dalam Menjaga Tingkat Non Performing Financing (NPF). *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Organisasi*, 2(2), Hlm. 135.

pemberi utang (kreditor) dalam menilai calon debitornya, mengingat kemampuan keuangan debitor memiliki korelasi erat dengan tingkat kelayakan kreditnya.

3. *Capital* (Modal)

Merupakan hal yang penting bagi calon kreditor untuk mengetahui kondisi modal dan kapasitas keuangan debitor, mengingat kedua aspek tersebut memiliki keterkaitan erat dengan kemampuan debitor dalam memenuhi kewajiban pembayaran utangnya.

4. *Collateral* (Agunan)

Tidak dapat dipungkiri bahwa fungsi agunan memegang peranan yang sangat penting dalam pemberian pinjaman. Maka daripada itu, undang-undang mensyaratkan agunan mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Agunan menjadi opsi atau pilihan terakhir bagi kreditor untuk dieksekusi, jika terjadi macet kredit oleh debitor.

5. *Condition* (Kondisi)

Kondisi dalam hal ini dimaksudkan dalam lingkup kondisi perekonomian baik dalam skala mikro maupun makro, merupakan faktor kunci yang wajib dianalisis sebelum pemberian kredit dilakukan, khususnya apabila faktor tersebut berhubungan langsung dengan usaha debitor, seperti dalam hal usaha debitor mendapatkan perlindungan dari pemerintah, memperoleh hak monopoli, atau memiliki keistimewaan tertentu dalam menjalankan usahanya.

2.3.3 Objek dan Subjek Hak Tanggungan

1. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT, terdapat tiga jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha; dan
- c. Hak Guna Bangunan.

Ketiga jenis hak tersebut merupakan hak-hak atas tanah yang sebelumnya telah diatur UUPA. Maka daripada itu, Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa hak atas tanah yang memiliki kepastian hukum dan sifat

tetap dapat dijadikan jaminan untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa konsep jaminan dalam hak tanggungan tidak hanya bersifat statis, tetapi juga dapat menyesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat serta dinamika hukum yang berlaku. UUHT menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai objek jaminan pelunasan hutang melalui pembebanan hak tanggungan.¹⁷ Namun, UUHT tidak merinci jenis Hak Guna Bangunan yang dapat dijadikan objek jaminan tersebut. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) terdapat tiga bentuk Hak Guna Bangunan, yaitu Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan di atas tanah dengan Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan di atas tanah berstatus Hak Milik. Dari ketiga jenis Hak Guna Bangunan tersebut, idealnya UUHT membatasi bahwa hanya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan di atas tanah dengan Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang melalui pembebanan hak tanggungan. Sementara itu, Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik tidak layak untuk dijadikan sebagai jaminan utang, sebab meskipun hak tersebut wajib didaftarkan, secara hukum hak tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

2. Subjek Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai subjek dalam hak tanggungan diatur dalam Bab III dalam hal mengatur tentang Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan Pasal 8 Ayat (1) UUHT yang menyatakan “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Dan pada Pasal 9 yang berbunyi “Pemegang Hak Tanggungan

¹⁷ Arba & Diman Ade Maulada, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2021, Hlm. 12.

adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Berdasarkan ketentuan dalam kedua pasal tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa subjek hukum dalam hak tanggungan merupakan para pihak yang berperan dalam pelaksanaan perjanjian pemberian hak tanggungan. Dalam perjanjian tersebut, terdapat dua pihak yang saling mengikatkan diri, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan merupakan orang pribadi atau badan hukum yang membebankan objek hak tanggungan sebagai jaminan atas kewajiban pelunasan utangnya (debitor).
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yakni individu atau badan hukum yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang diberikan.

Selain warga negara Indonesia, subjek hak tanggungan juga dapat mencakup warga negara asing, seiring dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan. Namun, warga negara asing tersebut harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Telah menetap di Indonesia selama jangka waktu tertentu;
- b. Menyelenggarakan kegiatan usaha di dalam wilayah Indonesia;
- c. Mengalokasikan fasilitas kredit untuk mendukung kegiatan pembangunan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai kesepakatan. Merujuk pada ketentuan PP No. 18 Tahun 2021, pembebanan hak diartikan sebagai pemberian Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁸ Cakupan objek pembebanan dalam hal ini meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hak sewa atas bangunan yang berdiri di atas tanah dengan status hak milik, serta bentuk-bentuk pembebanan lainnya terhadap hak atas tanah atau satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembebanan tersebut hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk

¹⁸ Shinta Pangesti & Prilly Priscilia Sahetapy. (2023). Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), Hlm. 82.

selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang, yang kemudian dituangkan secara sah dalam APHT sebagai alat bukti tertulis. Selanjutnya, tahap ini diakhiri dengan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di wilayah setempat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan berfungsi sebagai sarana jaminan yang menjamin pelunasan hutang debitur (pemberi hak tanggungan) kepada kreditor (pemegang hak tanggungan). Dari proses tersebut, timbul hubungan hukum antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hubungan hukum ini membentuk suatu perikatan yang menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut pemenuhan prestasi dari pihak lainnya, yang berkewajiban untuk melaksanakan kewajiban tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam hubungan hukum yang tercipta melalui perjanjian kredit (pinjam-meminjam uang), para pihak masing-masing memikul hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) secara jelas menetapkan hak serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pemegang Hak Tanggungan.¹⁹ Adapun hak-hak Pemegang Hak Tanggungan tersebut meliputi:

- a. Memiliki kedudukan yang didahulukan dibandingkan dengan kreditor lainnya dalam hal pelunasan piutang;
- b. Apabila debitur melakukan wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan pertama berwenang untuk menjual objek Hak Tanggungan secara langsung melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lebih lanjut dari pemberi Hak Tanggungan, serta berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

¹⁹ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan (Edisi pertama)*. Jakarta: Kencana, 2018, Hlm. 215.

- c. Berhak membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuannya;
- d. Berhak membatasi tindakan Pemberi Hak Tanggungan dalam melakukan perubahan terhadap bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali telah memperoleh persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Tanggungan sebelumnya;
- e. Memperoleh hak untuk menguasai dan mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan keputusan yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memiliki yurisdiksi atas lokasi keberadaan objek tersebut.
- f. Pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan upaya penyelamatan terhadap objek Hak Tanggungan apabila hal tersebut diperlukan dalam rangka pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hilangnya atau dibatalkannya hak atas objek;
- g. Berhak untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan secara langsung melalui pelelangan umum apabila debitur gagal memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian;
- h. Berhak memperoleh seluruh atau sebagian kompensasi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutang, apabila hak atas objek Hak Tanggungan dilepaskan atau dicabut untuk kepentingan umum.

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur juga kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Tanggungan antara lain sebagai berikut:

- a. Tidak boleh melakukan pelelangan umum (eksekusi) sebelum terbukti bahwa pemberi Hak Tanggungan atau debitur telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran terhadap perjanjian;
- b. Wajib mengembalikan objek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan setelah utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dilunasi atau selesai;

- c. Wajib memberikan pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan telah dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan;

Adapun hak-hak yang dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan antara lain sebagai berikut:

- a. Berhak menerima sejumlah uang yang dijamin oleh Hak Tanggungan yang telah diberikan;
- b. Berhak memperoleh sisa hasil penjualan barang jaminan oleh kreditor setelah dilakukan pelelangan akibat wanprestasi;
- c. Berhak mendapatkan kembali barang jaminan dalam kondisi semula setelah seluruh kewajiban utang dinyatakan telah lunas secara menyeluruh.

Sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemberi Hak Tanggungan antara lain:

- a. Menjamin pelunasan utang kepada kreditor sebagai pihak yang menerima jaminan;
- b. Menyerahkan bukti sah tentang adanya Hak Tanggungan, yang diwujudkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- c. Memenuhi persyaratan spesialisitas yang mencakup identifikasi lengkap seperti nama dan identitas, alamat domisili, penunjukan secara tegas terhadap utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, besaran nilai tanggungan, serta deskripsi rinci mengenai objek Hak Tanggungan tersebut.

2.3.4 Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan pandangan para ahli hukum, parate eksekusi pada hakikatnya merupakan bentuk pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara mandiri oleh kreditor tanpa memerlukan fiat atau penetapan terlebih dahulu dari pengadilan.

Menurut Rachmadi Usman, parate eksekusi merupakan pelaksanaan atau tindakan yang dilakukan sendiri tanpa melibatkan pengadilan.²⁰ Sedangkan menurut Subekti, Parate eksekusi adalah pelaksanaan hak oleh kreditor untuk menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, tanpa melalui perantara atau perantaraan hakim. Pelaksanaan ini ditujukan terhadap barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan, dengan tujuan agar kreditor dapat menjual sendiri objek jaminan tersebut guna memperoleh pelunasan piutangnya.²¹ Berdasarkan uraian pandangan para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa parate eksekusi merupakan instrumen hukum yang secara normatif memberikan kewenangan langsung kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan tanpa memerlukan mekanisme peradilan terlebih dahulu. Kewenangan ini bersumber dari hubungan perjanjian yang sah antara kreditor dan debitor serta dimaksudkan untuk menjamin efektivitas, kepastian, dan efisiensi pelunasan piutang apabila debitor lalai atau gagal memenuhi kewajibannya. Salah satu ciri khas utama Hak Tanggungan adalah pelaksanaan eksekusinya yang mudah dan pasti.²² Dengan demikian, apabila debitor wanprestasi atau cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memperoleh hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan kekuasaannya sendiri, maka:

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak, berdasarkan janji yang telah disepakati, untuk menjual objek Hak Tanggungan secara langsung melalui pelelangan umum atau melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan merujuk pada Pasal 20 Ayat (2), penjelasan Pasal 20, Pasal 6, dan Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT.²³

²⁰ Miki Yanti, Edy Ikhsan, Utary Maharani Barus & Syarifah Lisa Andriati. (2024). Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Parate Eksekusi yang Dilakukan Oleh Perusahaan Pembiayaan. *Binamulia Hukum*, 13(1), Hlm. 86.

²¹ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Eksecutie Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Cv. Aswaja Pressindo, 2013, Hlm. 195.

²² Selvia Oktaviana, Torkis Lumban Tobing & Elly Nurlaili. (2026). Beyond Efficiency: Establishing Social Justice As A Fundamental And Ethical Necessity For Legal Certainty In The Execution Of Mortgage Rights. *In Proceedings International Conference on Criminal Law Indonesia*, 1 (1), Hlm. 258.

²³ Ummi Maskanah, Dika Eka Yudistira, Rini Nurdianti & Edy Kusmawan. (2024). Peran Hukum Lelang dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. *Journal Justiciabelen (JJ)*, 4(02), Hlm. 84.

2. Irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat (2) UUHT.²⁴

Kedua metode eksekusi tersebut mencerminkan salah satu karakteristik Hak Tanggungan, yaitu kemudahan pelaksanaan eksekusinya. Dalam metode pertama, pelaksanaan eksekusi memberikan kewenangan kepada kedua pihak, yaitu kreditor dan debitor, untuk memilih mekanisme penjualan yang dianggap paling efektif dan memberikan keuntungan maksimal. Sedangkan, metode kedua memiliki dasar hukum yang mengacu pada Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR) serta Pasal Parate Eksekusi, dengan tata cara eksekusinya diatur melalui Hukum Acara Perdata dan peraturan lainnya yang terkait.²⁵

2.4 Tinjauan Umum Mengenai Lelang

2.4.1 Pengertian Umum Lelang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, "lelang" diartikan sebagai penjualan yang dilaksanakan di hadapan umum melalui mekanisme tawaran yang saling mengungguli, dengan pimpinan seorang pejabat lelang.²⁶ Sementara itu, "melelang" berarti melakukan penjualan dengan cara lelang. Istilah "lelang" berasal dari bahasa Belanda, yakni *vendu*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *auction*. Sebutan lain yang juga merujuk pada konsep penjualan di muka umum diambil dari bahasa Belanda, yaitu *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*. Lebih lanjut, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, "perlelangan" didefinisikan sebagai penjualan yang dilakukan melalui mekanisme lelang, sedangkan "pelelangan" merujuk pada proses, cara, atau tindakan melakukan lelang. Menurut Kamus *Dictionary of Law Complete Edition*

²⁴ Rusmini & Windi Arista. (2024). Keberadaan Hak Eksekutorial dalam Melindungi Kreditor dari Tindakan Debitor yang Beritikad Tidak Baik. *Justici*, 17(2), Hlm. 27.

²⁵ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah (Edisi Revisi)*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2020, Hlm. 23-25.

²⁶ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. (n.d.). *Lelang*. Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains, dan Teknologi. <https://kbbi.kemdiknas.go.id/entri/lelang>

karya M. Marwan dan Jimmy P, istilah "lelang" yang dalam bahasa Belanda disebut *veiling*, diartikan:²⁷

“Lelang merujuk pada suatu metode penjualan barang yang dilakukan secara terbuka di hadapan umum dan dipimpin oleh pejabat lelang yang berwenang. Dalam prosedur ini, penjualan berlangsung melalui proses penawaran harga baik secara lisan maupun tertulis, di mana barang akan dialokasikan kepada pihak yang mengajukan penawaran tertinggi berdasarkan hasil pengumpulan minat dari para calon pembeli.”

Menurut Kamus Hukum yang sama, lelang umum didefinisikan sebagai penjualan barang secara terbuka di hadapan publik yang diselenggarakan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan, dengan ketentuan pelaksanaannya diawali oleh pengumuman lelang terlebih dahulu. Penawaran dapat dilakukan secara terbuka atau lisan dengan harga yang dapat naik atau turun, atau melalui penawaran tertulis yang disampaikan dalam amplop tertutup. Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa istilah lelang tidak hanya merujuk pada penjualan barang secara terbuka di hadapan juru lelang, melainkan juga mencakup kegiatan pemborongan pekerjaan, yang umumnya dikenal sebagai tender. Secara singkat, lelang merupakan penjualan barang di muka umum yang dilakukan di hadapan juru lelang. Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan lelang diatur dalam PMK/122/2023 yang menjelaskan pelelangan merupakan suatu rangkaian aktivitas penjualan komoditas yang dilaksanakan secara terbuka di hadapan publik dengan menerapkan mekanisme penetapan nilai melalui penawaran harga, baik yang disampaikan secara verbal maupun tertulis, yang berlangsung melalui tahapan pengumpulan pernyataan minat dari para calon pembeli atau pihak-pihak yang memiliki ketertarikan terhadap objek yang dilelang.

Sejalan dengan perkembangan definisi lelang, pengaturannya juga dapat ditemukan dalam ketentuan PMK/122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“Lelang merupakan suatu tata cara penjualan barang yang dilakukan secara terbuka kepada khalayak umum, melalui sistem penawaran harga baik secara tertulis maupun lisan, dengan arah pergerakan harga yang dapat naik ataupun turun, hingga tercapai harga tertinggi, yang

²⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*. Sinar Grafika Offset: Jakarta, 2022, Hlm. 20.

sebelumnya didahului oleh pengumuman resmi tentang pelaksanaan lelang tersebut.”

Merujuk pada berbagai definisi yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa lelang merupakan suatu tata cara penjualan benda bergerak maupun tidak bergerak secara terbuka di hadapan umum, yang melibatkan peserta lelang yang telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan, dengan mekanisme penawaran harga yang terus meningkat sampai tercapai harga tertinggi yang diajukan oleh salah satu peserta sebagai pemenang untuk memperoleh benda tersebut.²⁸

2.4.2 Lelang Hak Tanggungan Merupakan Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi merupakan bentuk penjualan secara lelang yang bertujuan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan, dan/atau perintah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan lelang atas objek Hak Tanggungan bertujuan untuk mewujudkan pelaksanaan putusan atau penetapan yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara nyata dan efektif. Lelang Non-eksekusi Wajib merupakan suatu mekanisme penjualan yang terselenggara berdasarkan imperatif yuridis, dimana ketentuan perundang-undangan secara eksplisit menetapkan bahwa alienasi terhadap objek-objek tertentu wajib diimplementasikan melalui prosedur pelelangan yang telah ditetapkan oleh otoritas yang berwenang.²⁹

Penyelenggaraan lelang kategori ini bukan merupakan manifestasi dari pelaksanaan putusan pengadilan ataupun kewajiban kontraktual, melainkan semata-mata untuk memenuhi ketentuan legislatif yang mengharuskan penjualan komoditas tertentu dilaksanakan dengan menggunakan instrumen lelang sebagai satu-satunya metode peralihan kepemilikan yang diakui secara hukum. Adapun Lelang Non-eksekusi sukarela merupakan proses pelelangan atas barang-barang

²⁸ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2021, Hlm. 63.

²⁹ Rahmad Basuki & I Nyoman Gede Remaja. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja. *Kertha Widya Jurnal Hukum*, 8(2), Hlm 42.

milik pihak swasta, individu, atau badan hukum/badan usaha, yang diselenggarakan atas dasar kehendak sukarela dari pemilik barang.

2.4.3 Asas-Asas Lelang

Berdasarkan konteks peninjauan hukum positif, wajib diakui bahwa tidak terdapat kristalisasi normatif yang secara khusus dan tegas merumuskan serta mengkodifikasi asas-asas lelang sebagai suatu kesatuan prinsip yang otonom dalam hierarki perundang-undangan.³⁰ Melalui metodologi hermeneutika yuridis yang diaplikasikan secara sistematis terhadap berbagai ketentuan yang tersebar dalam konstelasi regulasi pelelangan, dimungkinkan untuk mengidentifikasi sejumlah prinsip secara implisit menjadi fondasi filosofis dan kerangka ideologis yang menopang keseluruhan bangunan sistem pelelangan yang berlaku dalam tata hukum Indonesia.

Prinsip-prinsip tersebut meliputi asas keterbukaan, asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas, yang secara implisit terjalin dalam konstruksi normatif peraturan pelelangan. Manifestasi konkrit dari asas keterbukaan adalah imperatif yuridis yang mewajibkan transparansi informasi mengenai rencana pelaksanaan lelang kepada seluruh elemen masyarakat, serta menjamin kesempatan partisipasi yang setara bagi setiap anggota masyarakat. Konsekuensi logis dari prinsip ini adalah adanya kewajiban normatif bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman yang memadai dan dapat diakses oleh publik.³¹ Prinsip tersebut juga berfungsi sebagai mekanisme preventif terhadap terjadinya praktik persaingan usaha yang bersifat predatoris dan distortif, serta sebagai instrumen pencegahan terhadap terbukanya ruang bagi praktik-praktik yang mencerminkan penyalahgunaan wewenang dalam bentuk korupsi, kolusi, dan nepotisme dalam penyelenggaraan pelelangan.

³⁰ *Ibid.* Hlm. 128

³¹ Mukhidin. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, 2021, Hlm. 121.

Aspek kompetitif dalam sistem pelelangan mewujudkan makna bahwa dalam seluruh rangkaian proses penyelenggaraan lelang, setiap entitas partisipan atau subjek penawar diberi hak partisipatoris yang ekuivalen untuk melakukan kompetisi dalam pengajuan nilai penawaran tertinggi, atau setidaknya untuk mencapai dan/atau melampaui nilai limitatif yang telah ditetapkan secara antisipatif terhadap objek lelang oleh pihak alienator atau pemilik objek lelang. Secara prinsipil, subjek yang mengajukan nilai penawaran tertinggi atas objek lelang akan memperoleh legitimasi dari Pejabat Lelang sebagai pemenang atau subjek pembeli dalam proses pelelangan tersebut. Asas keadilan dalam konteks pelelangan mengandung dimensi normatif bahwa keseluruhan proses implementasi lelang wajib memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap subjek yang memiliki kepentingan terkait.

Pelaksanaan prinsip ini bertujuan untuk mencegah terjadinya praktik favoritisme dari Pejabat Lelang terhadap partisipan lelang tertentu, atau keberpihakan sepihak yang hanya memperhatikan kepentingan pribadi. Asas kepastian hukum mensyaratkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus memberikan jaminan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang memiliki kepentingan di dalamnya. Untuk itu, setiap proses lelang wajib dituangkan dalam Risalah Lelang yang disusun oleh Pejabat Lelang sebagai akta otentik. Di samping itu, asas akuntabilitas menghendaki agar setiap kegiatan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada seluruh pihak yang terkait. Pertanggungjawaban tersebut mencakup aspek administrasi pelaksanaan lelang serta pengelolaan dana hasil lelang. Risalah Lelang berperan sebagai dasar hukum yang mengikat bagi pemilik barang, pembeli, serta Pejabat Lelang, guna menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara tertib dan sesuai ketentuan. Selanjutnya, prinsip efisiensi mengharuskan agar proses lelang diselenggarakan secara cepat dan dengan biaya yang rasional, mengingat waktu dan tempat pelaksanaan lelang telah ditetapkan sebelumnya, serta pengesahan terhadap pembeli dilakukan.

2.5 Tinjauan Umum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

2.5.1 Pengertian Umum Perbuatan Melawan Hukum

Sebelum tahun 1919, *Hoge Raad* menafsirkan konsep PMH (*onrechtmatige daad*) secara terbatas, yakni hanya mencakup tindakan yang bertentangan dengan hak orang lain berdasarkan ketentuan undang-undang atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum wajib dipatuhi oleh pelaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³² Berdasarkan pandangan sempit ini, suatu perbuatan yang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, meskipun bertentangan dengan norma moral atau tata pergaulan yang layak dalam masyarakat, tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi. Namun, pemahaman ini mengalami perluasan melalui putusan *Hoge Raad* pada tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen. Dalam penafsiran hukum, *Hoge Raad* menegaskan bahwa PMH tidak terbatas pada tindakan atau kelalaian yang merugikan hak pihak lain atau melanggar kewajiban hukum pelaku, melainkan juga mencakup perilaku yang bertentangan dengan prinsip kesusilaan serta norma-norma sosial yang diakui dan dijunjung tinggi dalam kehidupan bermasyarakat.³³ Siapapun yang karena kesalahannya melakukan perbuatan tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, wajib untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan.

Munir Faudy menjelaskan bahwa konsep PMH merupakan himpunan prinsip-prinsip hukum yang berfungsi untuk mengendalikan serta mengatur perilaku yang dapat menimbulkan bahaya dalam kehidupan bermasyarakat.³⁴ Prinsip-prinsip ini bertujuan untuk menetapkan tanggung jawab hukum atas kerugian yang muncul sebagai akibat dari interaksi sosial yang merugikan pihak lain. Selain itu, konsep ini juga menyediakan landasan bagi korban untuk menuntut ganti rugi melalui mekanisme gugatan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, PMH tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pengawasan sosial,

³² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, Hlm. 5-6

³³ *Ibid.* Hlm. 8.

³⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2013, Hlm. 4.

tetapi juga sebagai sarana perlindungan hak-hak individu, serta pemulihan keadilan bagi pihak yang dirugikan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, PMH merupakan suatu tindakan yang menyebabkan terganggunya keseimbangan sosial dalam kehidupan masyarakat.³⁵ Perbuatan semacam ini tidak hanya sekedar melanggar ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga menyebabkan ketidakstabilan sosial yang dapat mengganggu harmoni dalam interaksi antarindividu. Interpretasi ini tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap norma hukum tertulis, tetapi juga melingkupi tindakan-tindakan yang bertentangan dengan prinsip kesusilaan maupun dengan nilai-nilai kepantasan yang dianut dalam pergaulan hidup masyarakat. Interpretasi ini tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap norma hukum tertulis, tetapi juga melingkupi tindakan-tindakan yang bertentangan dengan prinsip kesusilaan maupun dengan nilai-nilai kepantasan yang dianut dalam pergaulan hidup masyarakat. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang menegaskan bahwa setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum, dan yang menimbulkan kerugian karena kesalahan pelakunya, mengakibatkan kewajiban bagi pelaku tersebut untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Pasal 1365 KUHPer menyatakan, “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPer menyatakan, “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”

Ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPer mengatur mengenai tanggung jawab hukum yang timbul akibat PMH, baik yang disebabkan oleh tindakan aktif maupun karena kelalaian untuk bertindak.³⁶ Sementara itu, Pasal 1366 KUHPer secara khusus mengatur tentang pertanggungjawaban atas kerugian yang disebabkan oleh

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Bandung, Mandar Maju, 2003, Hlm. 3.

³⁶ Sepriyadi Adhan S., Joni Emirzo, Hamzah & Heru Wahyudi. (2025). Protection of Customers from Unlawful Acts by Banks through Synergy of Legal Principles. *Calitatea*, 26 (206), Hlm. 220.

kesalahan akibat kelalaian. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* tahun 1919, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum mencakup:

1. Tindakan yang melanggar hak orang lain, baik hak pribadi seperti integritas, kebebasan, dan kehormatan, maupun hak absolut seperti hak atas benda, hak atas nama dagang, dan sejenisnya;
2. Tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh pelaku;
3. Perilaku yang bertentangan dengan norma kesusilaan, yakni tindakan yang tidak sejalan dengan tata krama dan nilai-nilai sopan santun yang hidup dalam masyarakat;
4. Tindakan yang melanggar prinsip kehati-hatian atau kecermatan yang secara umum wajib dijaga dalam interaksi sosial.

Setelah dikeluarkannya putusan *Hoge Raad* pada tahun 1919, maka terjadilah perluasan arti dan makna yang lebih luas mengenai PMH (*onrechtmatige daad*) yaitu perbuatan tersebut tidak hanya dipahami sebagai pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku, tetapi juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat pada pelaku.³⁷ Selain itu, PMH diartikan sebagai tindakan yang melanggar norma kesusilaan yang diakui dalam masyarakat, serta bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan kecermatan yang seharusnya dijunjung tinggi dalam setiap interaksi sosial. Pengertian pengertian PMH dalam putusan ini tidak terbatas hanya pada pelanggaran hukum positif, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap nilai-nilai sosial dan etika yang menjadi dasar kehidupan bersama.³⁸

2.5.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan pengertian PMH yang diatur dalam Pasal 1365, terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi dalam sebuah gugatan PMH, yakni:

³⁷ Boy Andri. (2024). Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Atas Tanah. *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi Dan Informasi Hukum*, 3(1), Hlm. 14-15.

³⁸ *Ibid*, Hlm.21.

1. Terdapat suatu perbuatan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Perbuatan aktif merujuk pada tindakan yang dilakukan dengan sengaja, sementara perbuatan pasif terjadi ketika pelaku tidak melakukan sesuatu meskipun ia memiliki kewajiban hukum untuk bertindak;
2. Perbuatan tersebut harus melanggar hak-hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang dimiliki oleh pelaku, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang yang berlaku. Perbuatan ini menimbulkan kerugian atau dampak negatif terhadap pihak lain dan tidak sesuai dengan prinsip hukum yang ada;
3. Terdapat kesalahan yang dapat dianalisis dari dua perspektif:
 - a. Objektif, yang mengacu pada keadaan di mana seseorang yang berpikiran sehat dapat menduga bahwa akibat dari perbuatannya akan menimbulkan kerugian, sehingga tindakan tersebut seharusnya dapat dihindari oleh orang yang beritikad baik;
 - b. Subyektif, yang mengacu penilaian kesalahan dilakukan dengan melihat apakah pelaku, dengan pemahaman yang dimilikinya, dapat menduga dan mengantisipasi akibat hukum yang timbul akibat tindakannya.
4. Terdapat kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum, berupa:
 - a. Kerugian materiil adalah kerugian yang bersifat nyata dan dapat diukur secara ekonomis.³⁹ Kerugian ini meliputi, kerugian yang benar-benar telah diderita oleh korban, dan kehilangan potensi keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh apabila tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut;
 - b. Kerugian immateriil, selain kerugian berwujud, hukum juga mengakui adanya kerugian yang tidak berwujud. Kerugian ini meliputi penderitaan bukan ekonomi seperti ketakutan, kesakitan fisik dan mental, serta hilangnya kebahagiaan atau kenyamanan dalam hidup.⁴⁰ Meski kerugian immateriil sulit untuk dinilai secara nominal, keberadaannya tetap diakui dalam hukum, sehingga

³⁹ Syaiful Badri, Pristika Handayani & Tri Anugrah Rizki. (2024). Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Perdata. *Jurnal Usm Law Review*, 7(2), Hlm. 974.

⁴⁰ Livya Asifah Magfira Ngabito, Nirwan Junus & Nurul Fazri Elfikri. (2024). Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Amandemen*, 1(3), Hlm. 55.

pelaku masih dapat diminta pertanggungjawaban atas kerugian immateriil tersebut.

5. Adanya kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang dibedakan menjadi 2 teori, yaitu:
 - a. Teori hubungan faktual, dimana menurut teori ini individu yang melaksanakan tindakan yang melanggar hukum akan selalu bertanggung jawab jika tindakannya syarat mutlak yang mengakibatkan kerugian (yang dianggap sebagai penyebab dari suatu perubahan adalah semua kondisi yang harus ada untuk munculnya akibat);
 - b. Teori *adequate veroorzaking*, teori ini menetapkan batasan yang jelas bahwa tanggung jawab hukum seseorang tidak mencakup seluruh konsekuensi yang mungkin timbul dari perbuatannya, melainkan terbatas hanya pada kerugian yang secara objektif merupakan dampak yang masuk akal dan dapat diprediksi. Ketika seorang hakim atau praktisi hukum menilai sebuah kasus, mereka akan mempertimbangkan apakah kerugian yang terjadi memang merupakan konsekuensi normal yang dapat diperkirakan oleh orang yang bertindak secara rasional dalam situasi serupa.

2.5.3 Prosedur Mengajukan Gugatan

Pada prinsipnya, penyampaian gugatan dalam perkara perdata dilakukan secara tertulis, sebagaimana menjadi bentuk umum dalam praktik peradilan. Namun, apabila gugatannya secara tertulis maka ia diberikan hak untuk menyampaikan gugatannya secara lisan di hadapan Ketua Pengadilan Negeri, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 120 HIR.⁴¹ Gugatan yang diajukan secara tertulis dikenal sebagai surat gugatan, yang memiliki fungsi utama sebagai dokumen hukum yang merinci secara jelas dan spesifik mengenai hal-hal yang dituntut oleh penggugat. Surat gugatan tersebut harus memuat uraian mengenai peristiwa hukum dan hubungan hukum antara para pihak secara sistematis dan kronologis, agar dapat menjadi dasar penyusunan petitum atau tuntutan hukum secara tepat.⁴²

⁴¹ Jeremias Lemek, *Penuntun Membuat Gugatan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2023, Hlm. 7.

⁴² *Ibid*, Hlm. 5.

Hal ini penting untuk memberikan kejelasan kepada majelis hakim dalam memahami pokok perkara yang disengketakan dan menentukan langkah hukum yang tepat dalam proses pemeriksaan. Mengacu pada Pasal 118 ayat (1) dan Pasal 121 ayat (4) HIR, gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang secara absolut dan relatif, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan. Adapun surat gugatan tersebut harus ditandatangani oleh penggugat atau kuasa hukumnya sebagai bentuk pemenuhan syarat formal dalam mekanisme beracara, agar perkara tersebut dapat diterima secara sah untuk diperiksa dan diputus oleh pengadilan. Setelah pengadilan secara resmi menerima gugatan yang diajukan oleh penggugat, terdapat beberapa tahapan administratif yang wajib dipenuhi sebagai bagian dari prosedur formal dalam proses peradilan perdata. Tahapan tersebut dimulai dengan pengajuan surat gugatan beserta dokumen pendukung kepada kepaniteraan perdata, baik secara langsung oleh penggugat maupun melalui kuasa hukumnya.

Setelah pengadilan secara resmi menerima gugatan yang diajukan oleh penggugat, terdapat beberapa tahapan administratif yang wajib dipenuhi sebagai bagian dari prosedur formal dalam proses peradilan perdata. Tahapan tersebut dimulai dengan pengajuan surat gugatan beserta dokumen pendukung kepada kepaniteraan perdata, baik secara langsung oleh penggugat maupun melalui kuasa hukumnya. Seluruh dokumen yang disampaikan akan diperiksa kelengkapannya oleh petugas pengadilan.⁴³ Selanjutnya, pengadilan akan menetapkan jadwal persidangan pertama, yang merupakan awal dari proses pemeriksaan substansi gugatan dalam forum persidangan yang sah menurut hukum acara perdata.

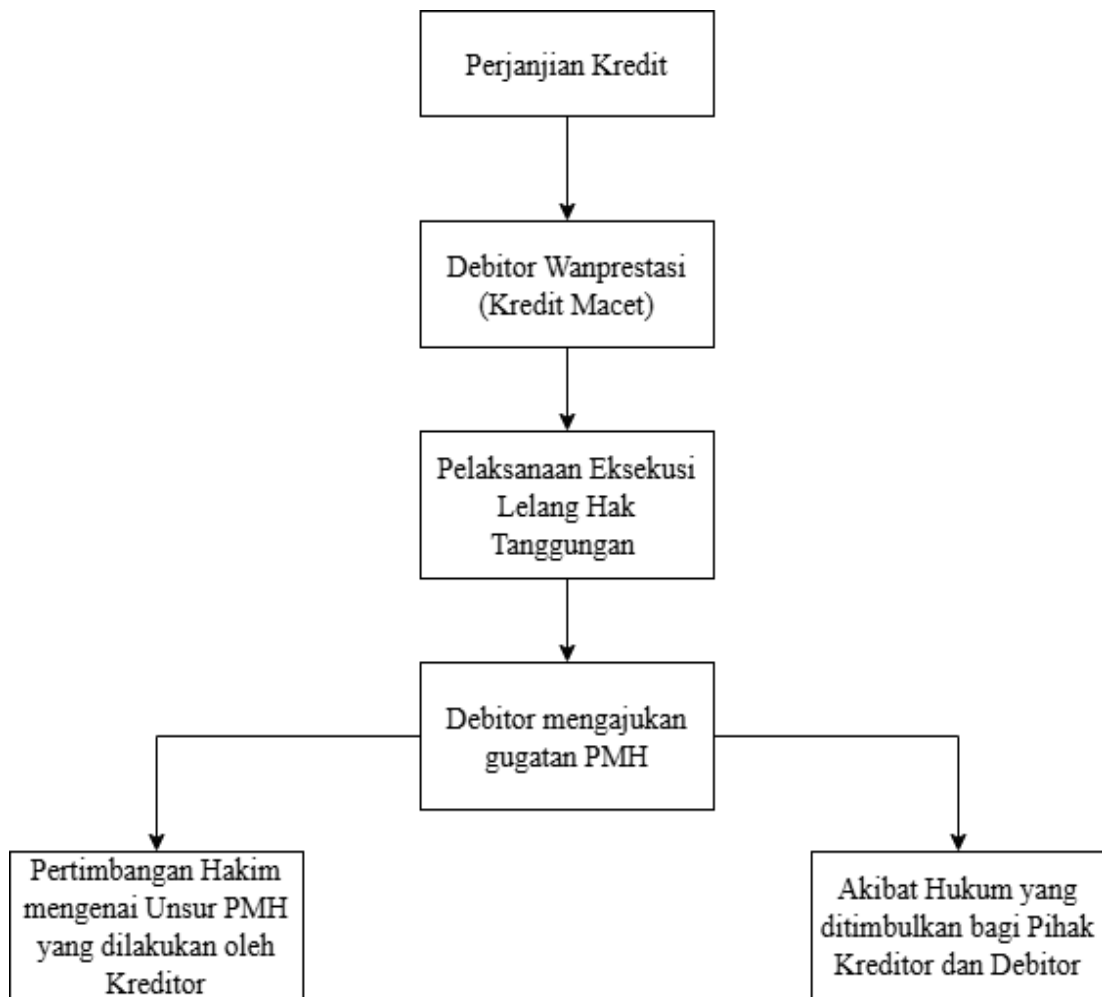
Pada tahap berikutnya, pengadilan berkewajiban untuk melakukan pemanggilan secara patut dan resmi terhadap para pihak yang berperkara, agar mereka hadir pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam penetapan sidang. Kewajiban ini diatur secara tegas dalam Pasal 338 dan Pasal 390 ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa pemanggilan hanya dapat dilakukan oleh jurusita atau jurusita pengganti yang memperoleh mandat dari pengadilan. Apabila pemanggilan

⁴³ Maria Rosalina, dkk. (2023). Proses Pemeriksaan Gugatan Perdata Di Pengadilan Negeri. *Jurnal Pengabdian Mitra Masyarakat.*, 3 (1), Hlm. 51.

dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang, maka pemanggilan tersebut dianggap cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Kewenangan jurusita dalam melaksanakan pemanggilan didasarkan pada perintah tertulis dari Ketua Majelis Hakim, baik dalam bentuk penetapan hari sidang maupun surat pemberitahuan yang dikeluarkan secara resmi oleh pengadilan. Pemanggilan yang sah dan sesuai prosedur menjadi syarat mutlak dalam menegakkan asas *due process of law* serta memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berperkara di pengadilan. Pada saat pelaksanaan pemanggilan tergugat oleh juru sita, wajib disertakan pula salinan surat gugatan yang telah diajukan oleh penggugat. Penyampaian salinan gugatan kepada tergugat bertujuan untuk memberikan informasi secara utuh mengenai substansi gugatan yang diajukan oleh penggugat, sekaligus memberikan kesempatan yang memadai bagi tergugat untuk menyiapkan tanggapan atau pembelaannya. Tanggapan tersebut dapat disampaikan dalam bentuk tertulis maupun lisan, sesuai dengan strategi hukum yang dipilih oleh tergugat. Proses ini merupakan perwujudan dari prinsip *due process of law*, yaitu hak setiap pihak untuk memperoleh proses peradilan yang adil dan seimbang. Apabila tergugat, setelah dipanggil secara sah menurut hukum acara yang berlaku, tidak hadir pada sidang pertama tanpa alasan yang sah, maka majelis hakim berwenang untuk menjatuhkan putusan secara verstek sebagaimana diatur dalam ketentuan HIR. Sebaliknya, apabila tergugat hadir dan memberikan jawabannya, maka persidangan akan dilanjutkan ke tahap berikutnya, yaitu penyampaian replik oleh penggugat, duplik oleh tergugat, dan dilanjutkan dengan proses pembuktian sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku.⁴⁴

⁴⁴ Syarifuddin, *Small Claim Court dalam Sistem Peradilan Perdata di Indonesia*, Jakarta: P.T. Imaji Cipta Karya, 2020, Hlm. 65.

2.6 Kerangka Pikir



Penjelasan:

Dalam perkara ini, hubungan hukum antara debitor dan kreditor berawal dari adanya perjanjian kredit yang ditunjukkan pada bagan pertama. Perjanjian kredit merupakan bentuk perikatan yang lahir dari kesepakatan, di mana kreditor berkewajiban menyediakan sejumlah dana atau fasilitas modal kredit, sedangkan debitor berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama. Perjanjian ini tunduk pada *prinsip pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer, yang mengikat para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian seolah-olah peraturan

perundang-undangan. Dengan demikian, perjanjian kredit menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban timbal balik yang memiliki kekuatan mengikat. Sebagai bentuk jaminan atas pelunasan utang, perjanjian kredit umumnya berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan yang ditunjukkan pada bagan kedua. Hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor, yakni sebagai kreditor preferen yang memiliki hak mendahului (*droit de preference*) atas hasil penjualan objek jaminan. Dengan adanya hak tanggungan, kreditor memperoleh kepastian hukum untuk mendapatkan pelunasan piutangnya melalui eksekusi atas objek jaminan apabila debitor melakukan wanprestasi. Permasalahan mulai muncul ketika debitor mengalami wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa tidak melakukan pembayaran utang sama sekali, melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditentukan, ataupun melanggar kewajiban lain yang diperjanjikan. Wanprestasi ini memberikan hak kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan. Namun, di dalam penelitian ini pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan menghadapi hambatan berupa gugatan PMH yang diajukan oleh debitor. Untuk memahami hal tersebut, diperlukan suatu analisis yuridis. Analisis ini bertujuan untuk menilai apakah tindakan kreditor dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan atau justru dapat dikualifikasikan sebagai PMH. Dalam hal ini, unsur-unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer perlu diuji. Analisis tersebut penting untuk menemukan titik keseimbangan antara hak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dan hak konstitusional debitor untuk dapat mengajukan gugatan.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu rangkaian prosedur sistematis yang digunakan untuk mengungkap kebenaran ilmiah serta mengidentifikasi prinsip-prinsip fundamental yang melandasi fenomena sosial, alam, dan kemanusiaan sesuai dengan kaidah-kaidah disiplin keilmuan yang menjadi rujukan.⁴⁵ Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.⁴⁶ Yang berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu berdasarkan suatu sistem dan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu. Dalam penelitian ini, jenis yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif pada hakikatnya merupakan pendekatan ilmiah yang berorientasi pada studi kepustakaan yang bertujuan untuk menelaah dan mengkaji norma-norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin para ahli, serta sumber-sumber hukum tertulis lainnya yang relevan. Pengkajian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah norma-norma hukum yang mengatur telah diterapkan secara patut dan sebagaimana mestinya.⁴⁷

⁴⁵ Munir Fuady, *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*, Rajawali Pers: Depok, 2018, Hlm. 158.

⁴⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada: Jakarta, 2003, Hlm. 102.

⁴⁷ Kornelius Benuf & Muhamad Azhar.. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal. Gema Keadilan*, 7(1), 23.

3.2 Tipe Penelitian

Penelitian ini mengadopsi tipe pendekatan deskriptif sebagai acuan utama.⁴⁸ Tipe penelitian ini menyajikan gambaran yang komprehensif dan terorganisir terhadap pertimbangan majelis hakim dalam menilai terpenuhinya unsur-unsur PMH dalam suatu putusan pengadilan khususnya dalam gugatan PMH yang diajukan oleh debitor terhadap kreditor dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

3.3 Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan normatif bersifat terapan dengan metode *judicial case study*. Jenis ini merupakan metode pendekatan yang menitikberatkan pada analisis terhadap konflik hukum yang penyelesaiannya dilakukan melalui jalur litigasi.⁴⁹ Pendekatan ini bertujuan untuk memahami ketentuan hukum positif yang diterapkan pada praktik peradilan dalam menyelesaikan sengketa serta untuk menilai rasionalitas dan konsistensi pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim. Pendekatan normatif *judicial case study* dalam penelitian ini mengkaji Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2024 PN Met Jo. No.77/Pdt/2024/PT TJK Jo No. 346/K/Pdt/2025

3.4 Data dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder, yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari objek penelitian, melainkan melalui bahan-bahan kepustakaan yang bersifat mendukung dan relevan dengan pokok permasalahan hukum yang dikaji. Adapun data hukum yang menjadi objek studi mencakup bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier yang keseluruhannya dianalisis secara kualitatif guna menyusun argumentasi hukum yang terstruktur dan berdasarkan data hukum antara lain:⁵⁰

1. Bahan hukum primer; merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara yuridis, terdiri atas peraturan perundang-undangan

⁴⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022, Hlm. 24.

⁴⁹ Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004, Hlm. 49.

⁵⁰ Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Bumi Intitama Sejahtera, 2009, Hlm. 86.

serta ketentuan hukum lain yang relevan dan berlaku dalam sistem hukum nasional. Selain itu, bahan hukum primer dalam penelitian ini juga terdiri atas putusan pengadilan yang dijadikan sebagai fokus utama dalam analisis yuridis. Putusan tersebut digunakan sebagai studi kasus guna menelusuri serta mengevaluasi penerapan norma hukum oleh peradilan dalam proses penyelesaian sengketa secara faktual, sehingga dapat diidentifikasi kesesuaian antara dasar hukum yang digunakan dengan pertimbangan hukum dalam putusan yang dijadikan studi kasus oleh penulis antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
 - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - d. Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 6/Pdt.G/2024/PN/ Met;
 - e. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No.77/Pdt/2024/PT TJK;
 - f. Putusan Mahkamah Agung No. 346/K/Pdt/2025;
2. Bahan hukum sekunder; merupakan segala bentuk informasi yang berfungsi sebagai penjelas atau pendukung terhadap bahan hukum primer. Bahan ini mencakup literatur hukum seperti buku-buku ilmiah, artikel dalam jurnal akademik, rumusan teori yang relevan, pandangan dari para pakar hukum, serta hasil-hasil penelitian sebelumnya yang memiliki keterkaitan langsung dengan pokok bahasan penelitian ini.
 3. Bahan hukum tersier, merupakan sumber informasi yang berfungsi sebagai pelengkap dan penunjang pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan ini mencakup antara lain kamus hukum, ensiklopedia, indeks, glosarium dan berbagai media referensi lainnya. Bahan ini tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, namun memiliki nilai penting dalam memberikan kejelasan dan penjabaran konseptual terhadap istilah atau informasi yang digunakan karya ilmiah di bidang hukum.

3.5 Metode Pengumpulan Data

1. Studi pustaka merupakan suatu metode pengumpulan data yang dilakukan melalui penelusuran, penelaahan, dan analisis terhadap berbagai literatur hukum yang telah dipublikasikan secara luas, baik dalam bentuk cetak maupun elektronik. Proses studi kepustakaan mencakup kegiatan membaca secara kritis, mencatat informasi penting, serta mengutip secara sistematis dari berbagai sumber seperti buku-buku hukum, artikel dalam jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi.⁵¹ Melalui pendekatan ini, peneliti dapat membangun kerangka argumentasi hukum yang kuat dan mendalam berdasarkan landasan teoritik serta sumber hukum yang sah dan terpercaya.
2. Studi dokumen merupakan salah satu metode dalam teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui telaah terhadap berbagai dokumen hukum yang memiliki relevansi langsung dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.⁵² Pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh informasi faktual dan yuridis dari sumber-sumber tertulis, seperti putusan pengadilan, berita acara, kontrak, serta dokumen resmi lainnya. Melalui analisis terhadap dokumen-dokumen tersebut, peneliti dapat menggali dan menilai bagaimana ketentuan hukum diimplementasikan dalam praktik, sekaligus mengidentifikasi faktor-faktor yuridis maupun non-yuridis yang mempengaruhi substansi dan arah suatu putusan hukum. Studi dokumen dalam penelitian ini adalah dengan mengkaji Putusan No. 6 Pdt./G/2024/PN.Met jo.. No.77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346/K/Pdt/2025
3. Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang bersumber langsung dari responden penelitian.⁵³ Wawancara yang penulis lakukan pada penelitian ini hanya untuk memperkuat hasil analisis penulis dan bukan sebagai data utama penyusunan skripsi ini. Dalam mengumpulkan data melalui wawancara, yang menjadi narasumber adalah salah satu dari majelis hakim Pengadilan

⁵¹ Djuleka & Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2020, Hlm. 78.

⁵² I Gede AB Wiranata & Yennie Agustin MR, *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*, Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja, 2018, Hlm. 73.

⁵³ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar: Syakir Media Press, 2021, Hlm. 143.

Negeri Metro. Hal ini dikarenakan majelis hakim pada tingkat banding dan kasasi menilai bahwa putusan Pengadilan Negeri Metro sudah tepat dan menguatkan putusan *judex facti*.

3.6 Metode Pengolahan Data

Setelah tahapan pengumpulan data selesai dilaksanakan, proses selanjutnya adalah pengolahan data yang dilakukan secara metodis dan terstruktur, dengan menggunakan beberapa langkah sebagai berikut:

1. Verifikasi Data, yaitu tahap pemeriksaan terhadap data yang telah diperoleh guna memastikan kelengkapan jawaban, keterbacaan informasi, kejelasan makna, serta kesesuaian dan relevansi data tersebut terhadap isu hukum yang menjadi fokus dalam penelitian ini.
2. Klasifikasi Data, yaitu kegiatan pengelompokan data berdasarkan kategori atau variabel tertentu yang telah ditentukan sebelumnya. Tujuan dari klasifikasi ini adalah untuk memisahkan antara data yang relevan dan tidak relevan, sehingga memudahkan dalam proses identifikasi informasi yang dibutuhkan dalam menjawab rumusan masalah penelitian.
3. Sistematisasi data, yaitu bagian penting dalam proses pengolahan data pada penelitian hukum, di mana seluruh informasi yang telah diklasifikasikan disusun secara runtut dan terorganisir, mengikuti pola atau struktur analisis yang telah ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian, sistematisasi data berperan penting dalam mendukung kelancaran proses analisis hukum, serta mengurangi potensi terjadinya kesalahan penafsiran terhadap data yang dianalisis.
4. Rekonstruksi data merupakan tahapan lanjutan dalam proses pengolahan data yang dilakukan melalui pengorganisasian serta penyusunan ulang informasi yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumen. Proses ini dilaksanakan berdasarkan kaidah logika yang konsisten, agar data yang telah dikumpulkan dapat dipahami dengan jelas dan diinterpretasikan dengan akurat. Penyusunan ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang relevan dapat diolah secara efektif, mendukung pemahaman yang

komprehensif, serta mempermudah penarikan kesimpulan yang sah dalam konteks penelitian hukum yang dilakukan.

3.7 Analisis Data

Data yang telah diperoleh melalui proses pengumpulan dan pengolahan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Metode ini dilakukan dengan cara menyusun dan menguraikan data secara deskriptif ke dalam narasi yang tertata rapi, tidak saling bertentangan, dan disusun secara efektif agar memudahkan dalam memahami makna yang terkandung dalam data tersebut.⁵⁴ Tujuan dari analisis ini adalah untuk menggali substansi dan kedalaman informasi secara menyeluruh, bukan sekadar mengukur data secara kuantitatif. Penilaian ini penting agar proses penafsiran terhadap data dapat dilakukan secara tepat, akurat, dan sesuai dengan konteks permasalahan hukum yang diteliti. Dengan demikian, analisis kualitatif menjadi tahapan penting dalam merumuskan kesimpulan yang logis, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan, guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai jawaban atas permasalahan hukum yang diteliti.

⁵⁴ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021, Hlm. 134.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan pada bab pembahasan sebagai jawaban atas permasalahan yang timbul dalam bab pendahuluan skripsi ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan No. 6/Pdt/G/2024/PN Met jo. No. 77/Pdt/2024/PT TJK jo. No. 346 K/Pdt/2025, dapat disimpulkan bahwa majelis hakim di seluruh tingkat peradilan secara konsisten menilai bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan oleh kreditor tidak termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPer. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan memandang aspek kepastian hukum sebagai prioritas utama dalam sengketa pelaksanaan hak tanggungan. Debitor dalam perkara ini terbukti melakukan wanprestasi, karena tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian kredit meskipun masih berupaya melakukan pembayaran parsial. Kondisi tersebut sudah didahului oleh surat peringatan dan upaya restrukturisasi dari pihak kreditor, sehingga secara hukum kreditor memiliki dasar yang kuat untuk melaksanakan hak *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.
2. Kreditor memperoleh legitimasi penuh untuk mempertahankan hasil eksekusi lelang atas objek Hak Tanggungan, termasuk penyerahan hasil lelang kepada pemenang lelang, tanpa lagi dibayangi risiko pembatalan akibat gugatan debitor. Penegasan bahwa proses eksekusi telah dilakukan secara sah membebaskan kreditor dari potensi tanggung jawab hukum atas tuduhan cacat prosedur atau pelanggaran administrasi, sekaligus

memperkuat posisi kreditor sebagai pemegang hak kebendaan yang memiliki sifat preferen dan eksekutorial. Dengan demikian, putusan ini berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum yang memberikan kepastian dan stabilitas dalam praktik pembiayaan berbasis jaminan Hak Tanggungan. Di sisi lain, putusan tersebut juga membawa konsekuensi hukum yang tegas terhadap kedudukan debitor. Penolakan gugatan pada seluruh tingkat peradilan menegaskan bahwa debitor tetap berada dalam keadaan wanprestasi, sehingga pembayaran parsial yang dilakukan tidak dapat dijadikan dasar untuk menghentikan atau membatalkan pelaksanaan lelang. Debitor kehilangan dasar yuridis untuk mempertahankan objek jaminan maupun menuntut pembatalan hasil lelang, karena hak atas objek Hak Tanggungan telah beralih secara sah melalui mekanisme lelang.

5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis bahas, maka saran yang dapat diberikan untuk hal tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Kepada pihak kreditor, Bank disarankan untuk lebih transparan dan konsisten dalam menindaklanjuti pembayaran angsuran parsial yang diterima setelah proses somasi dan permohonan lelang dimulai. Setiap penerimaan pembayaran harus disertai dengan pemberitahuan tertulis yang jelas mengenai dampaknya terhadap proses lelang yang sedang berjalan, untuk menghindari dalil inkonsistensi atau pelanggaran prinsip itikad baik.
2. Kepada pihak debitor, disarankan untuk memahami secara mendalam konsekuensi hukum dari wanprestasi terutama hak parate eksekusi bagi Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Setiap upaya penyelesaian hutang, seperti penjualan aset mandiri atau pembayaran parsial harus didukung dengan kesepakatan tertulis yang jelas dengan Kreditor. Pembayaran parsial sepihak tidak secara otomatis membatalkan status wanprestasi atau menghentikan proses lelang yang telah berjalan secara sah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Hay, M. (2017). *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pradya Paramitha.
- Abdullah, T. & Wahjusaputri, S. (2018). *Bank dan Lembaga Keuangan Edisi 2*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar: Syakir Media Press.
- Adjie, H. (2020), *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah (Edisi Revisi)*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Agustina, R. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ali, Z., (2022). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika,
- Arba, H. M., & Ade Maulada, D. (2021), *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Jakarta Timur, Sinar Grafika.
- Bachsar, M. (2010), *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Djuleka, D. R. (2020), *Buku Ajar Metode Penulisan Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Fuady, M. (2018), *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*, Rajawali Pers: Depok.
- , M. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Kasmir, (2014). *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi. Jakarta: Rajawali Pers.
- , (2007), *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm 109.
- Lemek, J. (2023). *Penuntun Membuat Gugatan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penulisan Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Mukhidin. (2021). *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management.
- Mulada, D. A., & Arba, H. M. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Oka Setiawan, I.K., (2019), *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Poesoko, H. (2013). *Dinamika Hukum Parate Eksecutie Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Cv. Aswaja Pressindo.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Bandung, Mandar Maju.
- Sasongko, W. (2013). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung: Unila Press.
- Oktaviana, S. (2026). *Kewirausahaan dalam Lingkup Hukum di Indonesia*. Padang: CV Dunia Penerbitan Buku.
- Sinamo, N. (2009). *Metode Penulisan Hukum*. Jakarta: PT Bumi Intitama Sejahtera.
- Soekanto, S. & Mamudji, S. (2003), *Penulisan Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada: Jakarta,
- Solikin, N. (2021), *Pengantar Metodologi Penulisan Hukum*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Subekti. (1982), *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Sudiarto. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Penerbit Kencana: Jakarta.
- Suyatno, A. (2018). *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan (Edisi pertama)*. Jakarta: Kencana.
- Syarifuddin. (2020). *Small Claim Court dalam Sistem Peradilan Perdata di Indonesia*, Jakarta: P.T. Imaji Cipta Karya.
- Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika Offset: Jakarta.

Wahyu Sasongko. (2013). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung: Unila Press.

Wiranata, G. A. B., & Agustin, Y. M. R. (2018), *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penulisan*, Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja.

B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. Jurnal dan Artikel

Adhan Sr, S., Emirzon, J., & Wahyudi, H. (2025). Protection of Customers from Unlawful Acts by Banks through Synergy of Legal Principles. *Calitatea*, 26 (206). <https://doi.org/10.47750/qas/26.206.23>

Akbar, C. (2024). Kajian Hukum Terhadap Debitur Dalam Pelunasan Kredit Mengenai Hak Tanggungan. *Jurnal Globalisasi Hukum.*, 1(1), 38–58. <https://doi.org/10.25105/jgh.v1i1.19830>

Andri, B. (2024). Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Atas Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 k/pdt/2019. *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi Dan Informasi Hukum*, 3(1), 13–27. <https://doi.org/10.56211/rechtsnormen.v3i1.606>

Badri, S., Handayani, P., & Anugrah Rizki, T. (2024). Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata. *Jurnal Usm Law Review*, 7(2), 974-985. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9440>

Basuki, R., & Remaja, I. N. G. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja. *Kertha Widya Jurnal Hukum*, 8(2), 32–60. <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.645>

- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Elly, N., & Selvia, O. (2024). Legal Position of Creditors Holding Fiduciary Security Rights in Debtor Bankruptcy Processes. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 11(11), 401-408. <http://doi.org/10.18415/ijmmu.v11i11.6327>
- Ihsan, D. M., Aryandhes, R. D., Rizqyansyah, M. S., Siswajanthi, F., & Butar, D. D. B. (2025b). Tinjauan Hukum terhadap Upaya Hukum Banding dan Kasasi dalam Perkara Perdata. *PESHUM Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora* 4(5), 6804-6815. <https://doi.org/10.56799/peshum.v4i5.9898>
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui balai lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95. <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>
- Kristina, J. (2020). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan. *Sapientia Et Virtus*, 4(2), 179–200. <https://doi.org/10.37477/sev.v4i2.194>
- Marda, G., & Dewangga, V. (2023). Pembuktian Hukum Acara Perdata Melalui Pengetahuan Hakim. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 8(2), 35. <https://doi.org/10.36722/jmih.v8i2.2306>
- Maskanah, U., Yudistira, D. E., Nurdianti, R., & Kusmawan, E. (2024). Peran Hukum Lelang Dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia. *Journal Justiciabelen (Jj)*, 4(02), 84. <https://doi.org/10.35194/jj.v4i2.441>
- Miki Yanti P., Ikhsan, E., Barus, U. M., & Andriati, S. L. (2024). Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Parate Eksekusi yang Dilakukan Oleh Perusahaan Pembiayaan. *Binamulia Hukum*, 13(1), 83-96. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i1.696>
- Ngabito, L. a. M., Junus, N., & Elfikri, N. F. (2024). Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Amandemen*, 1(3), 54-63. <https://doi.org/10.62383/amandemen.v1i3.246>
- Ningsih, D. (2017). Pengaruh Analisis Kredit Dan Pengawasan Kredit Terhadap Kredit Bermasalah Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya Di Kota Batam. *Jurnal Akuntansi Bareleng*, 1(2). <http://ejournal.upbatam.ac.id/index.php/jab/article/download/169/324>
- Oktaviana, S., Tobing, T. L., & Nurlaili, E. (2026). Beyond Efficiency: Establishing Social Justice As A Fundamental And Ethical Necessity For Legal Certainty In The Execution Of Mortgage Rights. In *Proceedings International Conference on Criminal Law Indonesia*, 1(1), 255-267. <https://doi.org/10.35912/picli.v1i1.339>

- Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. . (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71-92. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.216>
- Putranto, P., Saputri, I. P., & Fathihani. (2024). Penerapan Prinsip 5c Dalam Menjaga Tingkat Non Performing Financing (Npf). *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Organisasi*, 2(2), 131-142. <https://doi.org/10.58290/jmbo.v2i2.128>
- Rayfindratama, A. D. (2023). Kebebasan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Di Pengadilan. *Birokrasi Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara*, 1(2), 1–17. <https://doi.org/10.55606/birokrasi.v1i2.409>
- Rosalina, M., Danialsyah, D., Ritonga, Y. C., Naufal, M. D., & S, M. Y. S. (2023). Proses Pemeriksaan Gugatan Perdata Di Pengadilan Negeri. *Jurnal Pengabdian Mitra Masyarakat.*, 3(1), 47-52. <https://doi.org/10.30743/jurp ammas.v3i1.7978>
- Rusmini, & Arista, W. (2024). Keberadaan Hak Eksekutorial Dalam Melindungi Kreditor Dari Tindakan Debitor Yang Beritikad Tidak Baik. *Justici*, 17(2), 27-34. <https://doi.org/10.35449/justici.v17i2.818>
- Shidarta, S. (2022). Putusan Pengadilan sebagai Objek Penulisan Artikel Ilmiah. *Undang Jurnal Hukum*, 5(1), 105-142. <https://doi.org/10.22437/ujh.5.1.105-142>
- Wardani, Y. A. (2020). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Agunan Debitur Macet Oleh Bank. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 4(1), 96-113. <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.31>

D. Internet

- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. (n.d.). *Lelang*. Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains, dan Teknologi. <https://kbbi.kemdikisaintek.go.id/entri/lelang> (Diakses pada tanggal 24 April 2025)