

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) KREDITUR DALAM
PENENTUAN JUMLAH SISA UTANG PADA LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor
120/PDT/2024/PT TJK)**

(Skripsi)

Oleh

**BAGUS INDRAWAN
NPM 2212011335**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) KREDITUR DALAM PENENTUAN JUMLAH SISA UTANG PADA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK)

Oleh

BAGUS INDRAWAN

Eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi memberikan hak istimewa kepada kreditur, namun pelaksanaannya kerap memicu sengketa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) akibat pengabaian transparansi dan kepatutan. Permasalahan ini tercermin dalam Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK, di mana debitur menggugat bank atas penentuan sisa utang miliaran rupiah secara sepihak menjelang lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemenuhan unsur PMH dalam pelaksanaan lelang tersebut, mengevaluasi kesesuaian pertimbangan hakim terhadap Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik Objektif, serta mengkaji akibat hukum putusan tersebut terhadap keadilan para pihak.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data penelitian bersumber dari data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan penelaahan dokumen putusan. Seluruh data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan yang preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun lelang memenuhi syarat administratif PMK Nomor 122 Tahun 2023, tindakan bank memaksakan angka utang secara materiil merupakan PMH karena mencederai asas Itikad Baik. Pertimbangan hakim tingkat banding dinilai terjebak pada formalisme yuridis yang mereduksi makna Prinsip Kehati-hatian sebatas formalitas surat somasi, sehingga gagal menguji keadilan substantif terkait anomali matematis sisa hasil lelang. Akibat hukum putusan ini sangat tidak seimbang; memosisikan debitur pada kejatuhan ganda (kehilangan aset dan terikat utang sepihak), menciptakan preseden buruk bagi ketertutupan perbankan, namun di sisi lain berhasil memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik.

Kata Kunci: Eksekusi Lelang, Perbuatan Melawan Hukum, Prinsip Kehati-hatian

ABSTRACT

**CREDITOR'S UNLAWFUL ACT (PMH) IN DETERMINING THE
REMAINING DEBT AMOUNT IN THE
MORTGAGE EXECUTION AUCTION**
*(Study of Decision Number 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Decision Number
120/PDT/2024/PT TJK)*
By

BAGUS INDRAWAN

The execution of Mortgage Rights (Hak Tanggungan) through parate executie grants privileges to creditors, yet its implementation frequently triggers Unlawful Act (Perbuatan Melawan Hukum/PMH) disputes due to the disregard for transparency and fairness. This issue is reflected in Decision Number 120/PDT/2024/PT TJK, where a debtor sued a bank for unilaterally determining the remaining debt of billions of rupiah right before an auction. This research aims to analyze the fulfillment of the Unlawful Act elements in the auction's execution, evaluate the alignment of the judge's legal considerations with the Prudential Principle and Objective Good Faith, and assess the legal consequences of the decision regarding justice for the parties.

This research is a normative legal study employing a descriptive research type. The approaches utilized include the statute approach and the case approach. The research relies on secondary data collected through library research and the examination of court decision documents. All of the gathered data is then analyzed qualitatively to draw prescriptive conclusions.

The results indicate that although the auction met the administrative requirements under the Minister of Finance Regulation (PMK) Number 122 of 2023, the bank's action of enforcing an aggregated debt figure materially constitutes an Unlawful Act as it violates the principle of Good Faith. The appellate judge's consideration is deemed trapped in legal formalism, reducing the essence of the Prudential Principle to the mere formality of a warning letter, thus failing to examine substantive justice concerning the mathematical anomaly of the remaining auction proceeds. The legal consequence of this decision is highly disproportionate: it subjects the debtor to a double downfall (loss of assets and bound by a unilateral debt) and creates a bad precedent for banking opacity, although, on the other hand, it successfully provides legal protection and absolute certainty for the auction winner as a purchaser in good faith.

Keywords: *Auction Execution, Prudential Principle, Unlawful Act.*

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) KREDITUR DALAM
PENENTUAN JUMLAH SISA UTANG PADA LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor
120/PDT/2024/PT TJK)**

Oleh

BAGUS INDRAWAN

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

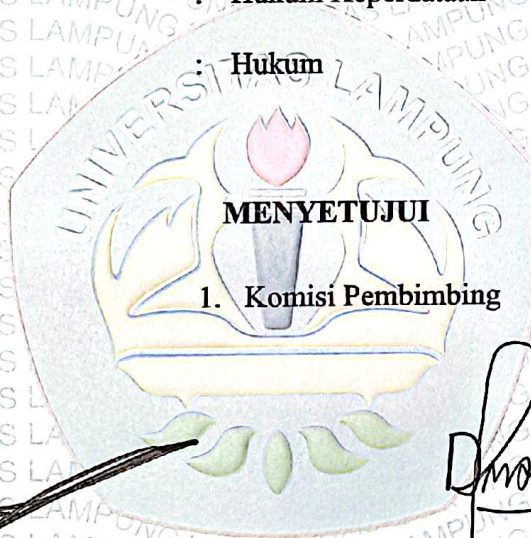
Judul Skripsi : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) KREDITUR DALAM PENENTUAN JUMLAH SISA UTANG PADA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK)**

Nama Mahasiswa : **Bagus Indrawan**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2212011335**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**



Depri Liber Sonata, S.H., M.H.
NIP. 198010162008011001

Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP. 198401302008121004

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

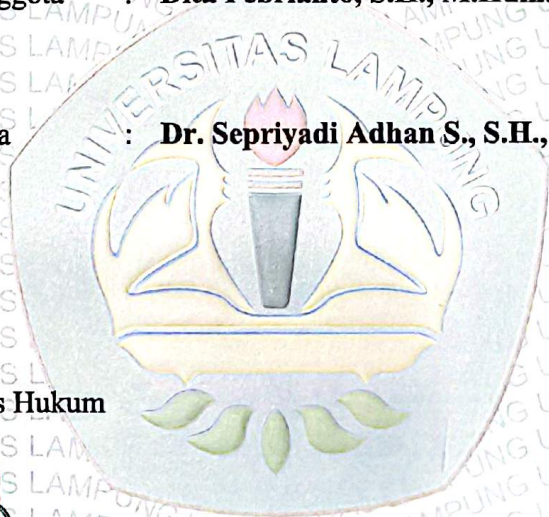
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Depri Liber Sonata, S.H., M.H.

Sekretaris/Anggota : Dita Febrianto, S.H., M.Hum.

Penguji Utama : Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 9 April 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagus Indrawan

NPM : 2212011335

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) KREDITUR DALAM PENENTUAN JUMLAH SISA UTANG PADA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK)”** adalah benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025 tentang Peraturan Akademik.

Bandar Lampung, 15 April 2026



Bagus Indrawan
2212011335

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Bagus Indrawan, dilahirkan pada 1 Juni 2004 di Pringsewu, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung, sebagai anak pertama dari 2 bersaudara, buah hati tercinta dari pasangan Bapak Ujang Supriadi, dan Ibu Linda Rita Yuniarti.

Penulis menyelesaikan pendidikan di TK Insan Cemerlang yang diselesaikan pada tahun 2010, SD Muhammadiyah Pringsewu yang diselesaikan pada tahun 2016, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 3 Pringsewu yang diselesaikan pada tahun 2019, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 1 Pringsewu Jurusan Ilmu Pengetahuan Sosial (IPS) yang diselesaikan pada tahun 2022. Pada tahun 2022, penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur UTBK-SBMPTN, dan pada tahun 2024, memilih konsentrasi Hukum Keperdataan.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif di organisasi mahasiswa, yaitu UKM-F Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) sebagai Anggota Bidang Kominfo Periode 2024 dan Anggota Bidang Internal HIMA Perdata Periode 2025.

Pada tahun 2025, penulis mengikuti kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I Tahun 2025 selama 31 hari di Desa Way Kalam, Kecamatan Penengahan, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung.

MOTO

“The one thing that doesn’t abide by majority rule is a person’s conscience.”

— 12 Angry Men (1957) —

”janganlah kamu mengikuti sesuatu yang kamu tidak mempunyai pengetahuan
tentangnya.”

~ Q.S. Al-Isra: 36 ~

”Tindakan yang tenang sering berbicara lebih keras dari pada kata-kata.”

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Bismillahiromanirohim.

Allahuma sholli ala sayyidina Muhammad, wa'ala ali sayyidina Muhammad.

Dengan mengucapkan rasa syukur atas karunia dan rahmat Allah SWT, kupersembahkan skripsiku yang kukerjakan dengan sepenuh hati serta segala kerendahan hati ini kepada:

Kedua orang tuaku tersayang,

Bapak Ujang Supriadi, dan Ibu Linda Rita Yuniarti, yang selalu memberikan cinta, kasih sayang, kebahagiaan, dukungan, doa, serta pengorbanannya yang tak terhingga selama ini untuk keberhasilanku.

Kakak-ku tercinta, Dandi Amrullah, dan keluarga,

Yang senantiasa memberikan dukungan dalam bentuk materi atau non-materi, motivasi dan semangat untuk keberhasilanku.

Adikku tersayang, Defkhan Azka Al-habsyi,

yang memberikan semangat dan warna baru kepada penulis dalam menjalani hari.

Kepada semua orang diatas.

Terima kasih atas seluruh kasih sayang dan segala hal yang sudah selalu kalian berikan, namaku yang selalu kalian sebutkan dalam doa, serta segala dukungan yang tak henti-hentinya kalian berikan dalam perjalanan dan perjuanganku selama melangkah menuju keberhasilan. Terima kasih banyak sudah menciptakan keluarga yang sempurna untuk selamanya.

Tak lupa bagi semua orang yang bermakna bagiku,

SANWACANA

Alhamdulillah rabbilalamin, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) KREDITUR DALAM PENENTUAN JUMLAH SISA UTANG PADA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari adanya bantuan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Maka, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Universitas Lampung;
4. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;

6. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan saran, masukan dan kritiknya yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
7. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan saran, masukan dan kritiknya yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
8. Seluruh Dosen di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
9. Para staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bagian Hukum Perdata terutama Mas Yudi dan Mba Sri selaku admin Bagian Hukum Keperdataan yang dengan penuh kesabaran membantu penulis melengkapi berkas-berkas yang diperlukan untuk seminat.
10. Terkhusus kedua orang tuaku, Bapak Ujang Supriadi, dan Ibu Linda Rita Yuniarti, yang selalu memberikan cinta, kasih sayang, kebahagiaan, dukungan, doa, serta pengorbanannya yang tak terhingga selama ini untuk keberhasilanku.
11. Kakak-ku tercinta, Dandi Amrullah, dan keluarga, yang senantiasa memberikan dukungan dalam bentuk materi atau non-materi, motivasi dan semangat untuk keberhasilanku
12. Adikku tersayang, Defkhan Azka Al-Habsyi, yang selalu memberikan semangat dan warna baru kepada penulis dalam menjalani hari.
13. Sahabat-Sahabat terbaikku dari awal perkuliahan yang telah memberikan dukungan dalam berbagai hal, Alif Ibnu Haiban, Anisa Kurnia Rahayu, Danu Ripangga, Daud Bunar Buwono, Fahreza Raihanu Putra, Faizul Muchtar, Prima Dianda, Rahmat Akbar Aiedil, Reza Vito Alrizqi, Sanjaya Martua Hutasoit, Valentina Paskalia, dan sahabat-sahabat lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
14. Abang, kakak dan teman-teman Pengurus Bidang Kominfo UKM-F PSBH tahun 2024, yang telah membantu penulis sebagai sekretaris bidang untuk menuntaskan seluruh program kerja dan rasa kebersamaan dan kekompakan selama periode kepengurusan.

15. Abang dan kakak Tutor serta teman-teman Kelompok *Internal Mootcourt Competition (IMCC) 2022 Judicia Poxteriora*. terimakasih atas kerjasama dan pembelajaran selama karantina berlangsung, semoga kegiatan tersebut dapat dijadikan kenangan untuk kita semua;
16. Teman-teman Tutor dan adik-adik Kelompok *Internal Mootcourt Competition (IMCC) 2024 Natus Vincere*, terimakasih atas kerjasama saat karantina berlangsung, semoga kegiatan tersebut dapat dijadikan kenangan untuk kita semua;
17. Teman-teman KKN Desa Way Kalam, Aisyah Putri, Aura Rifanya Maharani, Berli Anta Atrizqi, Dwi Munawaroh, Ilham Nur yang telah berbagi pengalaman, dan memberikan dukungan selama menjalani KKN selama 31 hari serta warga Desa Way Kalam yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas doa dan dukungannya.
18. Terima Kasih kepada teman-teman UKM-F PSBH, terutama Angkatan 2022 yang telah memberikan banyak Pelajaran dalam berorganisasi.
19. Seluruh teman teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2022.
20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, Terima Kasih atas semua bantuan dan dukungannya.
21. Almamaterku tercinta Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 15 April 2026

Penulis



Bagus Indrawan

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
HALAMAN PERSEJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Ruang Lingkup	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Kegunaan Penelitian	7
II. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum	10
2.1.1 Pengertian dan Perkembangan Konsep Perbuatan Melawan Hukum	10
2.1.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum	12
2.1.3 Batasan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi ...	15
2.2 Tinjauan Umum tentang Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik	17
2.2.1 Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Principle</i>) dalam Regulasi Perbankan	17
2.2.2 Itikad Baik (<i>Good Faith</i>) sebagai Asas Fundamental dalam Hukum Perikatan	19
2.2.3 Hubungan Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik Kreditur	21
2.3 Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	23
2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan	23
2.3.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan	25
2.3.3 Subjek dan Objek Hak Tanggungan	26
2.3.4 Eksekusi Hak Tanggungan	27
2.3.5 Pengaturan Parate Eksekusi dalam Hukum Positif	28
2.4 Tinjauan Umum tentang Eksekusi Lelang	30
2.4.1 Pengertian Eksekusi Lelang	30
2.4.2 Dasar Hukum Eksekusi Lelang	31

2.4.3	Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Lelang	32
2.4.4	Asas-asas dalam Eksekusi Lelang.....	34
2.4.5	Perlindungan Hukum Debitur dalam Eksekusi Lelang.....	35
2.5	Kerangka Berpikir	38
III.	METODE PENELITIAN	40
3.1	Jenis Penelitian	40
3.2	Tipe Penelitian.....	41
3.3	Pendekatan Masalah	41
3.4	Data dan Sumber Data.....	42
3.5	Metode Pengumpulan Data	44
3.6	Metode Pengolahan Data.....	45
3.7	Analisis Data	46
IV.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
4.1	Pengaturan Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif di Indonesia	49
4.1.1	Urgensi dan Kedudukan Bank sebagai Lembaga Kepercayaan..	49
4.1.2	Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Banking Principle</i>) dalam Eksekusi Jaminan	50
4.1.3	Pengaturan Asas Itikad Baik (<i>Good Faith</i>) dalam Hubungan Kreditur-Debitur.....	54
4.1.4	Pengaturan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan	56
4.2	Analisis Pertimbangan Hakim dalam Menilai Perbuatan Melawan Hukum pada Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK Ditinjau dari Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik	59
4.2.1	Deskripsi Kasus Posisi dan Disparitas Putusan Tingkat Pertama dengan Banding.....	59
4.2.2	Analisis Pertimbangan Hakim Terkait Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (<i>Plurium Litis Consortium</i>).....	66
4.2.3	Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik dalam Pertimbangan Pokok Perkara	70
4.2.4	Kesimpulan Analisis	76
4.3	Akibat Hukum Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK terhadap Para Pihak dan Praktik Eksekusi Hak Tanggungan di Perbankan.....	78
4.3.1	Akibat Hukum terhadap Kedudukan dan Hak-Kewajiban Para Pihak dalam Sengketa	78
V.	PENUTUP.....	83
5.1	Kesimpulan.....	83
5.2	Saran.....	84

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1. Perbandingan Putusan PN No. 78/Pdt.G/2024/PN Tjk dan Putusan PT No. 120/PDT/2024/PT TJK	65

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara hukum menjunjung tinggi asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum dalam setiap pelaksanaan norma dan kebijakan yang berlaku. Dalam kerangka hukum perdata, asas-asas ini menjadi landasan fundamental, terutama dalam menjamin perlindungan terhadap hak-hak individu maupun badan hukum, termasuk dalam hubungan kompleks yang timbul dari pelaksanaan perjanjian kredit dan pemberian jaminan. Kegiatan perekonomian modern, khususnya di sektor perbankan, tak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit sebagai motor penggerak utama pembiayaan bagi pelaku usaha dan masyarakat luas. Namun, penyaluran kredit selalu diiringi risiko inherent, yakni potensi kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Untuk memitigasi risiko ini, lembaga perbankan secara umum mensyaratkan adanya jaminan (agunan) sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian pelunasan.¹

Di antara berbagai bentuk jaminan, Hak Tanggungan menempati posisi sentral dan paling kuat dalam praktik perbankan di Indonesia. Pengaturannya secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Sebagai jaminan kebendaan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur berupa hak preferensi (*droit de préférence*), yakni hak untuk didahulukan pelunasannya dari hasil penjualan objek jaminan dibandingkan kreditur-kreditur lain, apabila debitur melakukan wanprestasi (cidera janji). Kekuatan utama Hak Tanggungan ini diwujudkan melalui mekanisme parate eksekusi, yang secara tegas

¹ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung: CV Mandar Maju, hlm. 68.

diatur dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan ini memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri, tanpa memerlukan adanya putusan atau penetapan dari pengadilan terlebih dahulu. Mekanisme ini dirancang untuk memberikan kemudahan, kecepatan, dan efisiensi bagi perbankan dalam menyelesaikan kredit macet, sehingga menjaga stabilitas sektor keuangan.²

Secara normatif-ideal (*das sollen*), hubungan hukum antara kreditur (bank) dan debitur seharusnya senantiasa berjalan di atas koridor keadilan, keseimbangan, dan transparansi. Lembaga perbankan sebagai institusi kepercayaan tidak hanya diikat oleh klausul perjanjian kredit semata, tetapi tunduk pada standar profesionalisme yang ketat. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan secara tegas mengamankan penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) dan kewajiban keterbukaan informasi. Selain itu, pelaksanaan hak istimewa *parate eksekusi* berdasarkan Pasal 6 UUHT seharusnya tetap tunduk pada kaidah hukum perikatan, khususnya asas itikad baik (*good faith*) objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Artinya, tatanan hukum menghendaki agar setiap tahapan eksekusi khususnya pada saat kreditur menentukan besaran sisa utang yang harus dilunasi menjelang pelelangan dilakukan secara rill, terperinci, akuntabel, dan mengedepankan hak transparansi bagi debitur.³ Artinya, tatanan hukum menghendaki agar setiap tahapan eksekusi khususnya pada saat kreditur menentukan besaran sisa utang yang harus dilunasi menjelang pelelangan dilakukan secara rill, terperinci, akuntabel, dan mengedepankan hak transparansi bagi debitur.⁴

Namun, pada tataran praktik empiris (*das sein*), terjadi ketegangan (*gap*) yang sangat nyata antara idealita norma tersebut dengan realitas eksekusi di lapangan. Kewenangan besar yang diberikan oleh *parate eksekusi* ibarat pedang bermata dua

² Fenti Rahmawati, Eksekusi Hak Tanggungan: Problematika dan Solusi Hukum dalam Praktik Perbankan, *Jurnal Hukum Privatis*, Vol. 1 No. 1 Tahun 2021, hlm. 9.

³ Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-hatian Bank dalam Aktivitas Perbankan Indonesia", *De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1, Januari–Juni 2017, hlm. 67.

⁴ Abi Asmana, 2025, Itikad Baik Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, *Legal Studies*, diakses melalui <https://legalstudies71.blogspot.com> pada tanggal 4 Oktober 2025, pukul 21.35 WIB.

yang acapkali memicu praktik kesewenang-wenangan. Dalam praktiknya, lembaga perbankan kerap berlindung di balik hak eksekutorial formalnya untuk menetapkan jumlah sisa tagihan utang secara sepihak dan *gelondongan* (global). Kreditur seringkali menolak membuka rincian mutasi utang (pemisahan pokok, bunga berjalan, dan denda), menutup ruang komunikasi, dan mengabaikan hak debitur yang beritikad baik untuk meminta kejelasan atas utang tersebut. Pelaksanaan hak yang seharusnya mematuhi kepatutan, pada kenyataannya justru menjelma menjadi praktik asimetri informasi yang merugikan pihak yang lebih lemah (debitur).

Kesenjangan yang tajam antara tatanan ideal (*das sollen*) dan realitas praktik bank yang tidak transparan (*das sein*) inilah yang kemudian menjadi akar lahirnya sengketa hukum di pengadilan. Tindakan kreditur yang memaksakan eksekusi lelang dengan basis perhitungan utang sepihak dan tertutup tersebut memunculkan persoalan yuridis: apakah tindakan itu murni pelaksanaan hak, ataukah telah bermutasi menjadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara? Memaknai "melawan hukum" tentu tidak lagi sebatas melanggar undang-undang tertulis, melainkan juga perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan itikad baik yang hidup dalam masyarakat.

Sengketa perdata antara PT Hasil Bumi Prima melawan PT Bank Panin Tbk dan KPKNL, yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK, menjadi potret konkret dari problematika *das sein* ini. Dalam kasus tersebut, PT Hasil Bumi Prima (debitur) menggugat PT Bank Panin Tbk (kreditur) dan KPKNL atas dugaan PMH dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan. Gugatan ini menitikberatkan pada perbuatan kreditur yang menentukan jumlah sisa utang secara sepihak tanpa rincian yang jelas (*obscur*). Penggugat mendalilkan bahwa lelang dilakukan secara paksa menggunakan dasar perhitungan utang yang tidak transparan, di mana kreditur tidak membuka rincian pembebanan bunga dan denda, serta mengabaikan itikad baik debitur yang telah berupaya meminta rincian tersebut. Tindakan bank yang tetap melanjutkan lelang dengan angka utang sepihak ini, menurut Penggugat, merupakan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian dan itikad baik yang seharusnya dijunjung oleh lembaga perbankan.

Menariknya, gugatan ini awalnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang karena alasan formil (kurang pihak). Namun, Pengadilan Tinggi Tanjungkarang membatalkan putusan tersebut, menyatakan bahwa pemenang lelang tidak relevan digugat dalam konteks PMH yang mempersoalkan proses lelang yang dilakukan oleh bank dan KPKNL. Pembatalan ini membuka jalan bagi pemeriksaan pokok perkara, yaitu apakah tindakan bank dalam mengeksekusi jaminan telah melanggar prinsip kehati-hatian dan itikad baik sehingga dapat dikualifikasikan sebagai PMH.

Permasalahan ini tidak hanya bersifat teknis prosedural, melainkan menyangkut substansi prinsip-prinsip hukum perdata yang mendasar: itikad baik, kehati-hatian, dan perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah (debitur) dalam hubungan kontraktual. Ketika kreditur, yang memiliki posisi dominan, melaksanakan hak eksekusinya, sejauh mana ia terikat oleh kewajiban untuk bertindak hati-hati dan beritikad baik? Apakah kepatuhan pada prosedur formal (seperti pengiriman surat peringatan) sudah cukup untuk menjustifikasi tindakan penentuan sisa utang yang tidak transparan? Di sinilah letak urgensi penelitian ini: untuk mengkaji bagaimana pengadilan menafsirkan PMH terkait mekanisme penentuan jumlah sisa utang oleh kreditur dalam konteks parate eksekusi hak tanggungan.⁵

Penegakan hukum yang berimbang antara efisiensi penyelesaian kredit macet bagi kreditur dan perlindungan hak bagi debitur menjadi sangat krusial. Jika prinsip kehati-hatian dan itikad baik diabaikan, pelaksanaan parate eksekusi dapat berubah menjadi instrumen yang sewenang-wenang dan merugikan, serta menciptakan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, evaluasi terhadap bagaimana hakim menilai keabsahan penentuan jumlah tagihan oleh kreditur, serta menyeimbangkannya dengan hak debitur atas transparansi informasi, menjadi sangat penting dalam pembangunan hukum jaminan di Indonesia.⁶

⁵ R. Subekti, *Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2009, hlm. 73.

⁶ R. Suharto, (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 2, No. 2, hlm. 183.

Dalam konteks inilah, Putusan PT Tanjungkarang No. 120/PDT/2024/PT TJK menjadi sangat relevan untuk dianalisis secara mendalam melalui kaca mata prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur. Putusan ini memberikan gambaran konkret bagaimana pengadilan menilai standar perilaku kreditur dalam proses eksekusi. Analisis terhadap pertimbangan hakim akan memberikan pemahaman mengenai batasan-batasan yuridis bagi bank saat melakukan parate eksekusi, sehingga dapat menjadi panduan penting untuk mitigasi risiko hukum dan mendorong praktik eksekusi yang lebih adil dan akuntabel.

Penelitian-penelitian terdahulu mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam eksekusi Hak Tanggungan umumnya lebih banyak menitikberatkan pada persoalan cacat prosedur formal lelang, seperti kesalahan nilai limit, ketiadaan pemberitahuan, atau administrasi di KPKNL⁷. Namun, masih sangat minim kajian akademis yang secara spesifik dan tajam membedah PMH pada fase pra-lelang yang jauh lebih esensial, yakni terkait tindakan sepihak kreditur dalam penentuan jumlah sisa utang yang seringkali memanfaatkan asimetri informasi dan mengabaikan transparansi. Di sinilah letak orisinalitas (*state of the art*) penelitian ini. Dengan menjadikan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK sebagai objek material, penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan literatur dengan menggeser fokus analisis dari sekadar legalitas formal prosedur lelang menuju keadilan materiil terkait kepatutan kreditur dalam merumuskan angka tagihan yang menjadi dasar eksekusi.

Secara akademik, penelitian ini berkontribusi pada kajian hukum perdata, khususnya hukum jaminan kebendaan dan hukum perikatan, dengan fokus pada implementasi prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam hubungan kreditur-debitur saat terjadi eksekusi. Pelaksanaan hak eksekusi harus tetap tunduk pada norma kepatutan dan kehati-hatian. Ketika kreditur diduga melanggar asas tersebut,

⁷ Pradana Arie Wijayanto, Bambang Eko Turisno, dan Mujiono Hafidh Prasetyo. (2021). Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Notarius*, 14(2), 662.

muncul pertanyaan hukum mengenai pertanggungjawaban melalui mekanisme gugatan PMH.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan hukum normatif. Analisis dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan (pendekatan peraturan perundang-undangan), seperti KUHPerdata, UU Hak Tanggungan, UU Perbankan, dan peraturan pelaksanaan lelang, sebagai landasan normatif utama. Selain itu, penulis menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis secara mendalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK.

Pada akhirnya, di tengah kompleksitas hubungan kredit modern, dibutuhkan pemahaman hukum yang humanistik dan berkeadilan. Penelitian ini diharapkan berkontribusi nyata dalam mendorong sistem eksekusi hak tanggungan yang tidak hanya efisien bagi kreditur, tetapi juga adil, transparan, dan akuntabel, dengan menekankan pentingnya implementasi prinsip kehati-hatian dan itikad baik oleh kreditur dalam setiap tahapannya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan menurut hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam eksekusi lelang hak tanggungan pada putusan banding nomor 120/PDT/2024/PT TJK?
3. Bagaimanakah akibat hukum putusan nomor 120/PDT/2024/PT TJK terhadap para pihak?

1.3 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu sebagai lingkup bidang ilmu dan sebagai lingkup kajian serta penelitian. Lingkup bidang ilmu yang digunakan dalam penelitian ini adalah Hukum Perdata, khususnya dalam Hukum

Jaminan Kebendaan (Hak Tanggungan) dan Hukum Perikatan (Perbuatan Melawan Hukum), dengan fokus pada implementasi prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur. Lingkup kajian serta penelitian ini menyangkut pengaturan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan, khususnya pada tahap penentuan jumlah sisa utang, berdasarkan prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur menurut hukum positif di Indonesia, serta analisis yuridis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK mengenai penerapan kedua prinsip tersebut dalam menilai Perbuatan Melawan Hukum.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk dapat mengidentifikasi dan menjawab rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu:

- a. Untuk mengidentifikasi dan menjelaskan bagaimana prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur seharusnya diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan, terutama dalam mekanisme penentuan jumlah sisa utang, menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.
- b. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK dalam menilai ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum oleh kreditur, khususnya ditinjau dari prinsip kehati-hatian dan itikad baik saat menetapkan kewajiban utang sepihak tersebut.
- c. Untuk mengidentifikasi dan menjelaskan akibat hukum yang ditimbulkan dari Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK terhadap para pihak yang terlibat (kreditur dan debitur) serta dampaknya bagi praktik eksekusi hak tanggungan di sektor perbankan terkait transparansi penagihan sisa utang.

1.5 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam kajian tentang:

- a. Pemahaman mengenai konsep dan penerapan eksekusi lelang hak tanggungan, dengan penekanan khusus pada implementasi prinsip

kehati-hatian dan itikad baik kreditur sebagai standar perilaku dalam pelaksanaan hak eksekusi menurut hukum positif di Indonesia.

- b. Pengembangan teori mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, khususnya dalam konteks penilaian tindakan kreditur saat melakukan eksekusi jaminan ditinjau dari pemenuhan kewajiban untuk bertindak secara hati-hati, beritikad baik, dan transparan dalam menentukan sisa utang debitur.
- c. Analisis terhadap interpretasi hukum oleh hakim dalam memutus sengketa eksekusi lelang hak tanggungan, yang dapat menambah khasanah literatur hukum mengenai bagaimana pengadilan menyeimbangkan antara hak eksekusi kreditur dengan kewajibannya untuk bertindak sesuai prinsip kehati-hatian dan itikad baik, serta dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi debitur.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi:

- a. Bagi Praktisi Hukum (Hakim, Advokat, Notaris): Menjadi bahan pertimbangan dan referensi dalam menangani, mendampingi, atau memutus perkara sejenis, terutama dalam menilai apakah tindakan kreditur dalam menetapkan jumlah sisa utang menjelang proses eksekusi lelang hak tanggungan telah memenuhi standar prinsip kehati-hatian dan itikad baik, atau justru dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pelanggaran prinsip tersebut.
- b. Bagi Lembaga Perbankan dan KPKNL: Menjadi panduan dalam mengevaluasi dan menjalankan prosedur eksekusi lelang hak tanggungan dengan lebih menekankan implementasi prinsip kehati-hatian dan itikad baik, serta transparansi rincian kewajiban sehingga dapat memitigasi risiko gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari debitur di kemudian hari dan meningkatkan praktik eksekusi yang lebih adil.
- c. Bagi Pembuat Kebijakan (Regulator, contoh: OJK, Kementerian Keuangan): Menjadi rujukan untuk mengevaluasi efektivitas dan kejelasan pengaturan mengenai standar perilaku kreditur, khususnya

terkait kewajiban kehati-hatian dan itikad baik, dan kewajiban merinci sisa utang dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, sehingga dapat dipertimbangkan untuk penyempurnaan regulasi yang lebih menjamin kepastian hukum serta keseimbangan perlindungan bagi kreditur dan debitur.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

2.1.1 Pengertian dan Perkembangan Konsep Perbuatan Melawan Hukum

Sebelum memasuki ranah analisis yang lebih spesifik mengenai sengketa eksekusi jaminan kredit perbankan, merupakan suatu keharusan untuk terlebih dahulu membedah konstruksi dasar dari perbuatan melawan hukum itu sendiri. Dalam lanskap hukum perdata Indonesia yang berakar pada tradisi *Civil Law*, instrumen hukum utama yang digunakan untuk menuntut pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul di luar hubungan kontraktual bertumpu pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW). Pasal tersebut secara imperatif mengamanatkan: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*"⁸.

Apabila ditelaah dari perspektif sejarah dan filsafat hukum, pemaknaan terhadap frasa "melawan hukum" (*onrechtmatig*) tidaklah statis, melainkan mengalami evolusi yang sangat panjang dan fundamental. Pada abad ke-19 hingga awal abad ke-20, peradilan di negeri Belanda (yang yurisprudensinya menjadi pedoman bagi hukum perdata Indonesia) sangat dipengaruhi oleh ajaran Legisme. Aliran ini mendewakan kepastian hukum dan menganggap bahwa hukum hanyalah apa yang tertulis di dalam undang-undang. Konsekuensinya, Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) pada masa itu menafsirkan istilah "melawan hukum" secara sangat

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Penerjemah), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996, hlm. 366.

sempit (*halve leer*). Suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara eksplisit melanggar pasal-pasal tertulis dalam undang-undang yang berlaku. Pelanggaran terhadap norma kepatutan atau etika bisnis tidak dapat dipidana maupun digugat secara perdata jika tidak ada undang-undang yang melarangnya⁹.

Akan tetapi, seiring dengan kompleksitas interaksi sosial dan bisnis, paradigma sempit tersebut dirasakan sangat mencederai rasa keadilan masyarakat. Puncak dari ketidakpuasan ini melahirkan sebuah putusan yang sangat revolusioner, yakni yurisprudensi Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara persaingan usaha percetakan yang sangat termasyhur, yaitu Arrest Lindenbaum versus Cohen.

Melalui *Arrest* tahun 1919 ini, *Hoge Raad* secara berani meninggalkan penafsiran sempit Legisme dan beralih pada penafsiran yang luas (ajaran luas). Mahkamah merumuskan bahwa frasa "melawan hukum" tidak boleh hanya diartikan sebatas pelanggaran terhadap perundang-undangan tertulis semata. Lebih jauh dari itu, hukum harus mampu menjangkau setiap tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Sejak diketuknya putusan tersebut, doktrin perbuatan melawan hukum diakui mencakup lima kriteria utama, yaitu.

- 1) Perbuatan yang secara langsung bertentangan dengan undang-undang atau hukum tertulis;
- 2) Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain yang diakui dan dilindungi oleh hukum;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), yakni norma moral yang diakui secara universal dalam masyarakat; dan
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dipatuhi dan dimiliki oleh seseorang dalam

⁹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Mandar Maju, 2005, hlm. 25.

pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (*zorgvuldigheid*)¹⁰.

Perluasan makna, khususnya pada poin kelima (asas kepatutan dan kehati-hatian), memiliki relevansi yang luar biasa vital dalam praktik hukum modern, terutama dalam ranah hukum perbankan. Berdasarkan doktrin perluasan ini, sebuah institusi perbankan tidak lagi dapat berlindung semata-mata di balik tameng formalitas. Meskipun bank merasa telah menjalankan hak proseduralnya sesuai teks undang-undang (misalnya melaksanakan *parate eksekusi* sesuai UU Hak Tanggungan), bank tersebut tetap dapat digugat dengan dalih perbuatan melawan hukum apabila cara pelaksanaan hak tersebut dilakukan secara sewenang-wenang, tidak transparan dalam menentukan sisa utang, dan mengabaikan nilai-nilai kepatutan serta itikad baik yang hidup dalam relasi perbankan

2.1.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan rumusan normatif yang tersurat dalam Pasal 1365 KUHPerdara, suatu tindakan baru dapat sah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan pelakunya dapat dituntut membayar ganti kerugian, apabila memenuhi unsur-unsur pokok secara kumulatif. Apabila satu unsur saja tidak terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum tersebut harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima. Secara doktrinal, unsur-unsur tersebut dijabarkan sebagai berikut.¹¹

1) Adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)

Hukum perdata mendefinisikan "perbuatan" dalam makna yang komprehensif. Suatu perbuatan melawan hukum harus diawali oleh tindakan riil dari pelakunya, baik dalam wujud aktif (*commissiedelict*) maupun pasif (*omissiedelict*). Perbuatan aktif berarti pelaku secara nyata melakukan suatu manuver atau tindakan fisik/administratif yang merugikan pihak lain (misalnya mendaftarkan lelang ke KPKNL). Sementara itu, perbuatan pasif terjadi ketika seseorang sengaja berdiam diri atau tidak melakukan sesuatu, padahal ia

¹⁰ Hari Hendarman, Deni Kamaludin Yusuf, dan Tatang Astarudin, "Penyelesaian Sengketa Gugatan Perjanjian Bisnis Akibat Perbuatan Melawan Hukum Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam", *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 4, No. 2, 2025, hlm. 5.

¹¹ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 79.

memiliki kewajiban hukum atau kewajiban moral kepatutan untuk bertindak. Contoh perbuatan pasif dalam konteks perbankan adalah ketika bank dengan sengaja diam, mengabaikan, dan menolak merespons permintaan debitur yang beritikad baik untuk meminta rincian perhitungan kewajiban utangnya.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum (*Onrechtmatig*)

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, unsur ini merujuk pada tafsir luas pasca yurisprudensi *Arrest* 1919. Tindakan tersebut dinilai melawan hukum tidak hanya jika menabrak larangan undang-undang yang kaku, tetapi juga jika mencederai hak subjektif pihak lain atau mengabaikan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Dalam relasi kredit, penentuan jumlah utang secara sepihak dan *gelondongan* (global) tanpa adanya perincian yang memadai jelas bertentangan dengan asas kepatutan serta kepatutan dalam masyarakat, sehingga memenuhi unsur *onrechtmatig* ini.

3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku (*Schuld*)

Sistem hukum perdata Indonesia (terutama Pasal 1365 KUHPperdata) secara tegas menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*). Artinya, seseorang tidak dapat dihukum untuk mengganti kerugian jika ia tidak memiliki unsur kesalahan dalam perbuatannya. Kesalahan ini dapat terwujud dalam dua bentuk derajat, yakni kesengajaan (*dolus*) di mana pelaku dengan penuh kesadaran dan niat memang menghendaki timbulnya akibat yang merugikan tersebut, atau dalam bentuk kelalaian/kealpaan (*culpa*) di mana pelaku bertindak sembrono, kurang cermat, atau mengabaikan standar kehati-hatian profesinya. Bagi institusi seperti perbankan, standar kehati-hatian yang diwajibkan sangatlah tinggi. Oleh karena itu, kelalaian kecil (*culpa levis*) sekalipun dalam menentukan nominal utang debitur dapat langsung dikualifikasikan sebagai suatu "kesalahan" menurut pandangan hukum perdata.

4) Timbulnya kerugian bagi korban (*Schade*)

Unsur kerugian merupakan jantung dari gugatan perbuatan melawan hukum. Tujuan utama dari Pasal 1365 KUHPperdata bukanlah untuk menghukum pelaku (seperti dalam hukum pidana), melainkan untuk memulihkan kondisi korban ke keadaan semula seolah-olah perbuatan tersebut tidak pernah terjadi (*restitutio in integrum*). Oleh karena itu, korban wajib membuktikan adanya kerugian yang

nyata. Dalam doktrin hukum perdata, kerugian diklasifikasikan menjadi dua bentuk. Pertama, kerugian materiil, yakni kerugian finansial yang dapat dihitung secara wajar dengan satuan uang. Kerugian materiil ini terbagi lagi menjadi kerugian yang nyata-nyata diderita (*damnum emergens*) seperti hilangnya aset tanah dan bangunan milik debitur akibat lelang paksa, serta kehilangan keuntungan yang diharapkan (*lucrum cessans*)¹². Kedua, kerugian immateriil, yakni kerugian yang menyangkut ranah ideal seperti penderitaan psikologis, hilangnya reputasi bisnis, dan rusaknya nama baik akibat dieksekusi secara tidak adil di muka umum.

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (*Causal Verband*)

Unsur terakhir yang paling rumit untuk dibuktikan dalam persidangan adalah keharusan adanya hubungan sebab-akibat (*causaliteit*) yang logis antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku dengan kerugian yang secara faktual diderita oleh korban. Dalam ilmu hukum, terdapat beberapa teori mengenai kausalitas. Teori yang pertama adalah teori *Conditio Sine Qua Non* (teori ekuivalensi) dari Von Buri, yang menyatakan bahwa setiap syarat yang menjadi penyebab suatu akibat adalah sama nilainya. Namun, teori ini dianggap terlalu luas untuk hukum perdata karena dapat merangkai rentetan sebab-akibat tanpa batas. Oleh karena itu, yurisprudensi dan doktrin hukum perdata modern lebih memilih menggunakan teori *Adequate Veroorzaking* (sebab yang memadai) dari Von Kries.¹³ Menurut teori ini, perbuatan yang dianggap sebagai "sebab" hanyalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal atau perhitungan yang layak, memang secara wajar dan logis dapat diduga akan menimbulkan akibat kerugian tersebut. Dalam konteks eksekusi sepihak, sangat logis dan wajar (*adequate*) apabila ketiadaan transparansi rincian utang dari kreditur secara langsung berakibat pada hilangnya hak milik debitur secara

¹² Syaiful Badri, Pristika Handayani, dan Tri Anugrah Rizki, "Ganti Rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Perdata", *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, No. 2, 2024, hlm. 978.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 25.

tidak adil, sekaligus membebaninya dengan sisa utang yang nominalnya tidak sah¹⁴

2.1.3 Batasan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi

Dalam setiap sengketa hukum yang melibatkan hubungan utang-piutang antara debitur dan lembaga perbankan, perdebatan teoretis yang paling sering muncul di ruang sidang adalah mengenai garis batas demarkasi antara Wanprestasi (cidera janji) dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Mengingat interaksi hukum antara bank dan nasabah selalu didahului oleh penandatanganan suatu Perjanjian Kredit yang mengikat secara keperdataan, tidak jarang pihak kreditur akan berlindung dengan argumen (eksepsi) bahwa sengketa tersebut murni merupakan ranah wanprestasi kontrak, sehingga gugatan perbuatan melawan hukum dianggap tidak tepat sasaran. Oleh karena itu, batasan antara keduanya harus ditarik secara cermat dan sistematis.

Secara filosofis dan dogmatis, letak perbedaan paling mendasar antara keduanya berada pada sumber lahirnya kewajiban. Wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerduta, bersumber pada suatu ikatan perjanjian yang sah (Pasal 1320 KUHPerduta). Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi (kewajiban), memenuhi tetapi terlambat, atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati secara spesifik di dalam klausul-klausul tertulis kontrak tersebut. Fokus dari wanprestasi adalah pelanggaran terhadap "hukum yang diciptakan sendiri oleh para pihak" (kontrak).

Sebaliknya, Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerduta) bersumber langsung dari undang-undang dan hukum kebiasaan (Pasal 1352 KUHPerduta). Kewajiban yang dilanggar dalam PMH bukanlah kewajiban yang disepakati secara sukarela dalam kontrak, melainkan kewajiban hukum secara umum (*general legal duty*) yang dibebankan oleh negara dan norma kepatutan masyarakat kepada setiap

¹⁴ R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cet. ke-17, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, hlm. 16.

subjek hukum. Kewajiban umum tersebut adalah kewajiban untuk tidak merugikan orang lain secara melawan hukum¹⁵.

Walaupun konsep keduanya berbeda secara mendasar, dalam yurisprudensi hukum perdata dikenal istilah *samenloop* (perbarengan atau persinggungan) antara kontrak dan PMH. M. Yahya Harahap, seorang ahli hukum terkemuka, menegaskan kaidah bahwa eksistensi suatu perjanjian di antara para pihak tidak serta-merta menutup atau menghapuskan kemungkinan terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya¹⁶. Pelanggaran kontrak dapat bermutasi dan berekskalasi menjadi perbuatan melawan hukum apabila tindakan pelanggaran tersebut tidak semata-mata menganggangi isi kontrak, melainkan telah secara nyata menabrak norma kepatutan umum, melanggar hak asasi, atau memenuhi unsur Penyalahgunaan Hak (*Misbruik van Recht*).

Teori *Misbruik van Recht* (penyalahgunaan hak) merupakan jembatan emas yang menghubungkan hak kontraktual dengan perbuatan melawan hukum. Ajaran ini menyatakan bahwa seseorang (atau badan hukum) dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila ia menggunakan hak yang dimilikinya sedemikian rupa, dengan tujuan yang berbeda dari tujuan diberikannya hak tersebut oleh undang-undang, atau menggunakannya dengan cara yang sangat tidak patut sehingga kerugian yang diderita pihak lain jauh lebih besar dibandingkan manfaat yang didapat oleh pemilik hak¹⁷.

Dalam implementasinya pada sengketa perbankan, kreditur memang memiliki hak istimewa berupa *parate eksekusi* (hak menjual lelang objek hak tanggungan) yang lahir dari perjanjian jaminan. Namun, hak untuk mengeksekusi tersebut bukanlah hak yang absolut dan tanpa batas. Sesuai dengan asas itikad baik objektif (*good faith*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan. Apabila Bank memaksakan hak

¹⁵ Syaiful Badri, Pristika Handayani, dan Tri Anugrah Rizki, *op. cit.*, hlm. 979.

¹⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. 2, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 60.

¹⁷ Rut Mey Sintah, *Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Pinjam Meminjam oleh Rentenir*, Disertasi, Universitas Malikussaleh, 2025, hlm. 26.

eksekusi lelang tersebut, namun secara sewenang-wenang menutup ruang komunikasi, menolak rincian historis pembayaran, dan merumuskan nilai sisa tagihan utang secara sepihak yang diduga sarat dengan manipulasi bunga majemuk (*anatocisme*), maka tindakan tersebut jelas telah melampaui batas-batas wanprestasi kontrak belaka. Tindakan tersebut telah menjelma menjadi suatu bentuk penyalahgunaan hak yang terang-benderang mencederai standar kepatutan dan prinsip kehati-hatian perbankan, sehingga secara paripurna memenuhi kualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum materiil.¹⁸

2.2 Tinjauan Umum tentang Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik

2.2.1 Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) dalam Regulasi Perbankan

Prinsip kehati-hatian merupakan instrumen fundamental sekaligus "napas" dari seluruh penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan. Prinsip ini secara doktrinal mewajibkan bank untuk senantiasa waspada, cermat, transparan, dan sangat terukur dalam mengambil setiap keputusan bisnis guna melindungi dana masyarakat serta menjaga stabilitas sistem keuangan secara makro. Secara yuridis-normatif, kewajiban penerapan prinsip ini berlapis dan diatur secara berjenjang, mulai dari tatanan undang-undang hingga peraturan teknis dari otoritas pengawas.

a) Prinsip Kehati-hatian Berdasarkan Undang-Undang Perbankan

Secara makro, fondasi asas ini dipancarkan secara sangat tegas dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 2 undang-undang tersebut menggariskan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya, perintah imperatif ini diperkuat dalam Pasal 29 ayat (2) yang mewajibkan bank untuk memelihara tingkat kesehatan bank dan melakukan kegiatan usaha semata-mata sesuai dengan "prinsip kehati-hatian."¹⁹

¹⁸ Abdulkadir, Muhammad. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 9.

¹⁹ Ety Mulyati. (2018). Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan. *Supremasi: Jurnal Hukum*, 1(1), 41.

Tujuan dari pelekatan prinsip ini pada level undang-undang adalah untuk memitigasi risiko sistemik (*systemic risk*). Dalam konteks penyaluran dan penyelesaian kredit, perwujudan prinsip kehati-hatian pada tahap awal operasional diwujudkan melalui kewajiban analisis yang mendalam terhadap kelayakan nasabah, yang dikenal dengan doktrin *The Five C's of Credit* (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*).²⁰

Namun, doktrin kehati-hatian ini adalah sebuah siklus yang tidak pernah terputus (*continuous process*). Kewajiban berhati-hati ini tidak berhenti atau menguap begitu saja saat dana kredit dicairkan, melainkan terus melekat hingga tahap penagihan, restrukturisasi, hingga penyelesaian kredit bermasalah (eksekusi jaminan). Apabila dalam tahap penyelesaian sengketa, bank melakukan tindakan sepihak, menetapkan kewajiban debitur secara tidak wajar, atau mengeksekusi jaminan secara tergesa-gesa tanpa memperhatikan hak-hak keperdataan dasar debiturnya, maka institusi perbankan tersebut secara hukum telah merobek prinsip kehati-hatian yang diamanatkan oleh UU Perbankan.

b) Prinsip Kehati-hatian Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)
Seiring dengan dinamisnya industri keuangan, paradigma pengawasan perbankan telah bertransformasi. Pada tataran teknis dan mikro, operasionalisasi prinsip kehati-hatian saat ini diawasi dan diatur secara ketat oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). OJK memperluas makna "kehati-hatian" yang semula hanya berfokus pada kecukupan modal bank (*micro-prudential*), menjadi kewajiban mutlak atas transparansi, perlakuan yang adil (*fair treatment*), dan perlindungan konsumen (*market conduct*).

Pergeseran paradigma ini diatur secara sangat spesifik dan komprehensif dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Mengacu pada regulasi tersebut, pengawasan perilaku pelaku usaha (*market conduct*) menyoroti bagaimana institusi perbankan mendesain, menyediakan, dan menyampaikan informasi,

²⁰ Niniek Wahyuni, "Penerapan Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit sebagai Perlindungan Bank", *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 1, No. 1, 2017, hlm. 71.

menyusun perjanjian, hingga menangani penyelesaian sengketa dengan konsumennya. POJK ini mewajibkan setiap Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK), termasuk perbankan, untuk memegang teguh asas keterbukaan dan transparansi. Bank dituntut untuk selalu memberikan informasi yang terkini, jelas, akurat, dan mudah diakses kepada nasabahnya, serta dilarang keras menyembunyikan informasi esensial yang dapat berpotensi merugikan konsumen.²¹

Dalam realitas sengketa eksekusi lelang hak tanggungan, prinsip kehati-hatian dalam dimensi *market conduct* POJK ini memegang peranan yang amat krusial. Ketika sebuah bank secara sepihak menetapkan angka sisa utang secara *gelondongan* (global) menjelang pelelangan dan di saat yang sama menolak, mengabaikan, atau mempersulit akses debitur yang meminta perincian historis mutasi utangnya (pemisahan secara rinci antara pokok utang, bunga berjalan, bunga tunggakan, dan denda) maka bank tersebut tidak sekadar melanggar etika pelayanan. Secara yuridis, tindakan tersebut adalah pelanggaran terang-benderang terhadap regulasi transparansi POJK. Ketidakpatuhan terhadap pedoman perlindungan konsumen OJK ini merupakan bukti tak terbantahkan bahwa bank bertindak ceroboh (*imprudent*), menyalahgunakan keadaan, dan membuka ruang yang sangat lebar bagi debitur untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

2.2.2 Itikad Baik (*Good Faith*) sebagai Asas Fundamental dalam Hukum Perikatan

Jika prinsip kehati-hatian merupakan pedoman kepatuhan dari ranah hukum administrasi perbankan, maka asas itikad baik (*te goeder trouw / good faith*) adalah mahkota dan asas paling fundamental yang mengikat para pihak dalam ranah hukum keperdataan. Asas ini diamanatkan secara mutlak dan imperatif dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang

²¹ Sofa Laela, "Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dikaitkan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022", *IBLAM Law Review*, Vol. 3, No. 3, 2023, hlm. 369.

menyatakan dengan kalimat lugas bahwa: "*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*"²²

Dalam khazanah doktrin hukum perdata yang dikemukakan oleh para yuris terkemuka seperti PL Wery, Subekti, dan J. Satrio, itikad baik tidak boleh dimaknai secara serampangan. Asas ini wajib diklasifikasikan ke dalam dua dimensi yang berbeda ruang dan waktunya, yakni Itikad Baik Subjektif dan Itikad Baik Objektif.²³ Pemisahan teoretis ini sangat esensial bagi hakim untuk membedah dan menilai pada tahap manakah suatu pelanggaran hukum atau pengkhianatan terhadap kesepakatan itu terjadi.

a. Itikad Baik Subjektif (Kejujuran pada Fase Pra-Kontraktual)

Itikad baik subjektif menitikberatkan pada sikap batin, kejujuran pikiran, niat murni (*honesty in fact*), dan ketidaktahuan atas suatu cacat tersembunyi pada saat seseorang akan memulai suatu hubungan hukum atau saat perjanjian sedang ditandatangani. Dalam praktik perkreditan, bank dianggap telah memenuhi unsur itikad baik subjektif apabila di awal penandatanganan akad kredit, bank bersikap jujur dan transparan mengenai besaran plafon, skema suku bunga dasar, risiko denda keterlambatan, dan prosedur eksekusi tanpa ada satu pun klausul jebakan yang disembunyikan dari pemahaman debitur.

b. Itikad Baik Objektif (Kepatutan pada Fase Pelaksanaan Kontrak)

Berbeda dengan dimensi subjektif yang berada di dalam batin, Itikad baik objektif adalah standar perilaku lahiriah (*standard of conduct*), atau norma kepatutan, keadilan, dan kelayakan yang wajib dipegang teguh oleh para pihak pada saat melaksanakan isi perjanjian tersebut. Hal inilah yang secara hakiki dituju oleh ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata. Itikad baik objektif tidak lagi mempedulikan apa yang ada di dalam pikiran seseorang, melainkan menilai apakah

²² Abi Asmana, *op. cit.*

²³ Muhammad Amin, Nurjannah Septyanun, dan Yulias Erwin, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak atas Tanah", *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 485.

tindakan nyata yang dilakukan oleh pihak tersebut dapat diterima oleh akal sehat dan kepatutan yang hidup di tengah masyarakat.

Itikad baik objektif memiliki dua fungsi utama dalam hukum perikatan: fungsi menambah (*aanvullende werking*) dan fungsi membatasi/meniadakan (*beperkende atau derogerende werking*). Fungsi membatasi inilah yang paling vital.²⁴ Berdasarkan fungsi ini, hakim memiliki kewenangan untuk menyampingkan atau menetralsir suatu klausul kontrak atau bahkan menyampingkan peraturan perundang-undangan formal apabila penerapan klausul tersebut dalam kondisi tertentu akan menghasilkan sesuatu yang sangat tidak adil dan menindas pihak lain.

Dalam ekosistem perbankan, sangat mungkin terjadi sebuah fenomena di mana bank memiliki itikad baik subjektif di awal (saat mencairkan kredit secara sah), namun secara drastis melanggar itikad baik objektif di akhir (saat menghadapi kredit macet). Walaupun secara legal-formal undang-undang memang memberikan keistimewaan berupa hak *parate eksekusi* (Pasal 6 UU Hak Tanggungan) kepada kreditur untuk melelang jaminan atas kekuasaannya sendiri, hak eksekutorial tersebut bukanlah hak yang absolut tanpa batas. Pelaksanaan *parate eksekusi* tetap terbelenggu dan dibatasi oleh pagar itikad baik objektif. Apabila kreditur memaksakan kehendaknya untuk melelang aset debitur dengan menetapkan jumlah sisa utang secara sepihak, membebani utang dengan bunga majemuk (*anatocisme*) yang melanggar hukum, menutup rapat pintu negosiasi, dan menampik upaya debitur yang beritikad baik untuk memverifikasi angka-angka tersebut, maka kreditur telah terjerumus ke dalam praktik penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*). Tindakan dominan dan sewenang-wenang ini merupakan bentuk pelanggaran telanjang terhadap asas itikad baik objektif, yang mencederai tatanan keadilan sosial

2.2.3 Hubungan Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik Kreditur

Jika dikaji secara komprehensif, prinsip kehati-hatian (kepatuhan pada standar UU Perbankan dan POJK) serta asas itikad baik objektif (kepatuhan pada rasionalitas

²⁴ Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 5, No. 1, 2020, hlm. 75.

kepatutan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara) ibarat dua sisi dari satu mata uang yang sama. Keduanya tidak dapat dipisahkan secara dikotomis dalam operasional perbankan yang sehat. Ketiadaan yang satu mengindikasikan matinya yang lain.

Dalam tahapan krusial pra-eksekusi jaminan (menjelang pelaksanaan lelang), episentrum persinggungan antara kedua landasan hukum ini bermuara pada satu titik konflik yang kerap diabaikan, yaitu: transparansi dan akuntabilitas penentuan jumlah tagihan sisa utang. Bank seringkali berdalih bahwa mereka telah melaksanakan seluruh prosedur lelang secara sah karena telah mendaftarkannya secara administratif di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta telah mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) berturut-turut. Namun, kepatuhan parsial pada prosedur formal administratif KPKNL semacam itu tidak serta-merta menggugurkan atau membebaskan kewajiban moral dan yuridis bank untuk beritikad baik secara objektif kepada debiturnya.

Dalam perspektif ilmu hukum, argumentasi dan kepatuhan administratif semacam itu sesungguhnya hanyalah bentuk pencapaian Keadilan Prosedural (hukum formal) semata. Padahal, penegakan hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan tidak boleh hanya berhenti pada cangkang formalitas, melainkan mutlak menuntut perwujudan Keadilan Substantif (hukum materiil). Keadilan substantif mensyaratkan bahwa substansi atau pokok dari tindakan yang diambil dalam hal ini penetapan angka sisa tagihan utang yang akan dieksekusi haruslah benar-benar akurat, rasional, dapat dipertanggungjawabkan secara matematis, dan sepenuhnya transparan bagi debitur. Mengabaikan keadilan substantif demi mengejar kepatuhan prosedur sama halnya dengan mencoreng asas itikad baik objektif. Oleh karena itu, kepatuhan parsial pada prosedur formal administratif KPKNL tidak serta-merta menggugurkan atau membebaskan kewajiban moral dan yuridis bank untuk beritikad baik secara objektif kepada debiturnya.²⁵

Ketika sebuah bank dengan sengaja mengabaikan kewajiban transparansi rincian mutasi utang dengan membentengi diri menggunakan dalih rahasia internal yang

²⁵M. Syamsudin, "Keadilan Substantif yang Terabaikan dalam Sengketa Sita Jaminan", *Jurnal Yudisial*, Vol. 5, No. 1, 2012, hlm. 36.

pada hakikatnya merupakan bentuk perlawanan terhadap aturan perlindungan konsumen POJK dan pengkhianatan atas prinsip kehati-hatian maka pada detik yang sama pula bank tersebut telah melepaskan statusnya sebagai pihak yang beritikad baik. Tindakan memaksakan angka *obscur* (tidak jelas) sebagai dasar untuk melelang dan merampas kepemilikan aset warga negara adalah tindakan yang sangat tidak patut dan mencederai nurani hukum masyarakat.

Secara konseptual, akumulasi dari pengabaian sistematis terhadap kedua asas fundamental ini (Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik Objektif) tidak dapat lagi disederhanakan sebagai bentuk wanprestasi atau kesalahan administratif ringan. Pelanggaran ganda ini mengkristal dan bermutasi menjadi sebuah dasar pijakan yang sangat kokoh untuk mengkuilifikasikan tindakan sepihak kreditur menjelang lelang sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara materiil. Atas dasar itulah, produk lelang yang dihasilkan dari penentuan sisa utang yang bertentangan dengan kepatutan sangat layak, berdasar hukum, dan wajib untuk dieksaminasi serta dibatalkan oleh lembaga peradilan demi menjaga marwah hukum keperdataan dan melindungi entitas yang lebih lemah dari praktik oligarki perbankan.

2.3 Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang vital dalam sistem pembiayaan nasional, yang pengaturan utamanya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT, hak ini didefinisikan sebagai jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengannya, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya. Sejalan dengan pandangan Subekti, esensi utama hak tanggungan adalah memberikan kedudukan prioritas (*preferent*) bagi kreditor dalam pelunasan piutang, menjadikannya sarana hukum yang memberikan kepastian pelunasan apabila debitur wanprestasi.²⁶

²⁶ Dwi Tatak Subagiyo. (2012). *Jaminan Fidusia: Teori dan Praktik*. Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 89.

Sebagai hak kebendaan yang bersifat mutlak, Hak Tanggungan melekat pada dua prinsip fundamental, yaitu *droit de préférence* dan *droit de suite*. Prinsip *droit de préférence* menjamin kreditor pemegang hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan, sedangkan prinsip *droit de suite* memungkinkan hak tersebut tetap mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada. Adapun objek yang dapat dibebani meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, serta benda-benda yang menyatu dengan tanah tersebut, menjadikan instrumen ini sangat kuat dalam mengamankan transaksi kredit.²⁷

Namun demikian, kedudukan istimewa yang dimiliki oleh kreditor tersebut tidak boleh dilepaskan dari akar filosofis hukum agraria nasional. Mengingat objek utama dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, maka hukum jaminan harus tunduk pada amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan secara imperatif bahwa "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*".²⁸ Tarikan benang merah antara fungsi sosial tanah dan hukum jaminan ini membawa konsekuensi logis bahwa eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh direduksi atau disalahgunakan oleh kreditor (bank) semata-mata sebagai instrumen penindasan kapitalistik yang merugikan kehidupan debitur secara sewenang-wenang. Pelaksanaan hak jaminan kebendaan mutlak menuntut adanya itikad baik untuk menyeimbangkan antara hak pemulihan kredit bagi bank dan kelangsungan hidup debitur. Keseimbangan ini salah satunya harus diwujudkan melalui prosedur eksekusi yang berkeadilan, seperti penentuan harga limit lelang yang wajar serta penetapan dan perincian jumlah sisa utang yang transparan.

Keistimewaan paling signifikan dari Hak Tanggungan terletak pada kekuatan eksekutorialnya sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT, di mana sertifikat Hak Tanggungan dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan

²⁷ Ashibly, 2018. *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Penerbit: MIH Unihaz. Bengkulu, hlm. 72.

²⁸ Etty Mulyati, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan Ke-PPAT-An*, 2018, hlm. 143.

hukum tetap. Hal ini memberikan kemudahan bagi kreditor untuk melakukan eksekusi langsung (*parate eksekusi*) melalui pelelangan umum tanpa perlu melalui proses gugatan perdata yang panjang jika debitur cidera janji. Bagi debitur dan sistem ekonomi makro, keberadaan jaminan yang memenuhi asas publisitas dan kepastian hukum ini mempermudah akses pembiayaan dan mendukung stabilitas penyaluran kredit perbankan.²⁹

2.3.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan

Kerangka hukum lembaga Hak Tanggungan di Indonesia dibangun atas berbagai peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan. Landasan yuridis utamanya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). UUHT berfungsi sebagai *lex specialis* yang menggantikan ketentuan *Hypotheek*, mengatur secara komprehensif mulai dari pembebanan, pendaftaran, hingga eksekusi jaminan. Keberadaan UUHT tidak dapat dipisahkan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) sebagai landasan hukum agraria nasional yang menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang sah untuk dijadikan objek jaminan.³⁰

Secara kontraktual, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tetap menjadi sumber hukum umum (*lex generalis*) yang melandasi hubungan utang-piutang, khususnya terkait asas kebebasan berkontrak dan itikad baik dalam perjanjian kredit. Pada tatanan teknis administratif, pelaksanaan Hak Tanggungan diperkuat oleh regulasi Badan Pertanahan Nasional (BPN), terutama terkait prosedur pendaftaran untuk memenuhi asas publisitas. Selain itu, regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai manajemen risiko kredit turut memperkokoh peran Hak Tanggungan sebagai instrumen mitigasi risiko yang vital dalam menjaga stabilitas sektor perbankan.³¹

Lebih lanjut, implementasi prinsip kehati-hatian tidak berhenti pada saat kredit diberikan, melainkan terus berlanjut hingga tahap penanganan kredit bermasalah. Dalam hal debitur mengalami wanprestasi, bank dituntut untuk tetap mengedepankan sikap hati-hati dalam memilih langkah penyelesaian. Eksekusi

²⁹R. Subekti. 1995. *Hukum Perjanjian*. Penerbit: PT Intermasa. Jakarta, hlm. 59.

³⁰ Ashibly, *op.cit.*, hlm. 4.

³¹ R. Subekti, *op. cit.*, hlm. 50.

terhadap benda jaminan merupakan langkah terakhir (*ultimum remedium*) yang ditempuh setelah upaya penyelamatan kredit lainnya tidak berhasil. Dalam konteks ini, prinsip kehati-hatian mengarahkan bank untuk mengoptimalkan nilai pengembalian, misalnya dengan mengupayakan penjualan di bawah tangan terlebih dahulu jika debitur kooperatif, sebelum menempuh jalur pelelangan umum, guna meminimalisir risiko kerugian baik bagi bank maupun debitur.³²

2.3.3 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Dalam hubungan hukum hak tanggungan, terdapat dua pihak utama yang disebut sebagai subjek hukum:

1. Kreditor, yaitu pihak yang memberikan pinjaman atau fasilitas pembiayaan kepada pihak debitur, dan memperoleh hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya. Kreditor memiliki kepentingan hukum untuk menjamin bahwa utang tersebut dapat ditagih melalui eksekusi objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi.
2. Debitur, yaitu pihak yang menerima pinjaman dan menyerahkan hak atas tanah atau objek tertentu sebagai jaminan. Debitur dapat bertindak sebagai pemilik tanah atau menunjuk pihak ketiga (penjamin) untuk menjaminkan objek milik orang lain demi kepentingan utangnya.³³

Sementara itu, objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUHT, yaitu:

a. Hak Milik;

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Karena kekuatan dan kepenuhan haknya, hak milik merupakan objek hak tanggungan yang paling ideal dan paling banyak digunakan dalam praktik perbankan, terutama dalam kredit perumahan dan pembiayaan jangka panjang.

210 ³² R. Soeroso, 2009. "*Hukum Perdata Indonesia*". Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

³³ Ashibly, *op.cit.*, hlm. 74.

Hak milik dapat dibebani hak tanggungan sepanjang telah didaftarkan atas nama subjek hukum tertentu dan tidak sedang dalam status sengketa.

b. Hak Guna Usaha;

adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU diatur dalam Pasal 28 UUPA dan sering kali digunakan oleh badan usaha atau korporasi besar sebagai jaminan utang kepada lembaga keuangan, khususnya untuk kegiatan industri skala besar di sektor agribisnis.

c. Hak Guna Bangunan;

adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. HGB diatur dalam Pasal 35 UUPA dan umumnya digunakan oleh pelaku usaha atau individu dalam membangun properti komersial maupun perumahan di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

d. Hak Pakai yang dapat dipindahtangankan dan telah didaftarkan.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.³⁴

Objek tersebut juga dapat mencakup benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah, seperti bangunan permanen, tanaman, atau mesin yang melekat dan bersifat tetap. Pemilihan objek jaminan harus memenuhi prinsip kepastian hukum dan memiliki nilai ekonomi yang dapat menutup utang apabila dieksekusi.

2.3.4 Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan adalah mekanisme yang diberikan kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi. UUHT memberikan tiga cara utama dalam pelaksanaan eksekusi:

³⁴ *Ibid.*, hlm. 75.

1. Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT): Kreditor dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan. Syaratnya, dalam APHT harus tercantum secara tegas klausul tersebut. Eksekusi dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan prosedur administratif tertentu.
2. Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT): Karena sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan negeri setempat untuk mendapatkan penetapan pelaksanaan lelang.
3. Penjualan Bawah Tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT): Dalam keadaan tertentu, dengan kesepakatan kedua belah pihak, objek hak tanggungan dapat dijual secara langsung (di bawah tangan) demi harga yang lebih tinggi dan menguntungkan semua pihak. Namun hal ini tetap harus diberitahukan kepada semua pihak yang berkepentingan dan didasarkan pada itikad baik.

Pelaksanaan eksekusi ini harus memperhatikan asas-asas umum hukum perdata, seperti asas kehati-hatian, keadilan, proporsionalitas, dan perlindungan terhadap debitur. Apabila eksekusi dilakukan secara sewenang-wenang atau tidak memenuhi prosedur, maka tindakan kreditor dapat digugat melalui mekanisme perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Dengan memahami mekanisme hak tanggungan secara komprehensif, maka dapat dianalisis secara tepat apakah dalam suatu perkara terdapat pelanggaran prosedural atau substantif yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana menjadi pokok permasalahan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK.

2.3.5 Pengaturan Parate Eksekusi dalam Hukum Positif

Parate eksekusi merupakan salah satu kewenangan istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dan menjadi inti dari kemudahan pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan di Indonesia. Pengaturannya secara spesifik menjadi

landasan bagi kreditor untuk melakukan penjualan objek jaminan tanpa melalui proses peradilan yang panjang.

1. Definisi dan Karakteristik Parate Eksekusi

Parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor untuk mengeksekusi (menjual) objek jaminan atas kekuasaannya sendiri (*eigenmachtige verkoop*) ketika debitur melakukan wanprestasi. Karakteristik utama dari mekanisme ini adalah pelaksanaannya tidak memerlukan fiat atau penetapan dari ketua pengadilan negeri. Kreditor dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hak ini lahir dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), di mana debitur secara sukarela memberikan kuasa kepada kreditor untuk menjual objek jaminan jika wanprestasi terjadi.³⁵

2. Dasar Hukum Parate Eksekusi

Dasar hukum utama yang mengatur parate eksekusi hak tanggungan adalah Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal tersebut secara tegas menyatakan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Ketentuan ini memberikan landasan yuridis yang kokoh bagi kreditor untuk bertindak tanpa intervensi pengadilan, yang sejalan dengan asas efisiensi dalam penyelesaian kredit macet. Menurut Subekti, parate eksekusi merupakan "cara pelaksanaan hak kebendaan di mana kreditor dapat mengeksekusi barang jaminan tanpa harus lebih dahulu mendapatkan putusan pengadilan".³⁶

³⁵ R. Panjaitan, (2018). Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata. *Justitia Jurnal Hukum*, 2(2), hlm. 288.

³⁶ Zaenal Arifin, “Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Berbasis Nilai Keadilan”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. III No. 2, Mei–Agustus 2016, hlm. 192.

2.4 Tinjauan Umum tentang Eksekusi Lelang

2.4.1 Pengertian Eksekusi Lelang

Lelang merupakan salah satu mekanisme dalam hukum keperdataan untuk menjual barang atau objek jaminan guna memenuhi kewajiban debitur kepada kreditor. Dalam konteks hak tanggungan, lelang dilakukan sebagai bentuk eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Eksekusi lelang secara prinsip dilakukan untuk memperoleh pelunasan utang melalui hasil penjualan umum yang terbuka.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang didefinisikan sebagai: *”penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”*

Secara doktrinal, Subekti menyatakan bahwa “eksekusi adalah pelaksanaan suatu putusan pengadilan oleh alat negara yang berwenang, yang memaksa pihak yang kalah untuk memenuhi isi putusan.” Namun dalam konteks hak tanggungan, tidak semua eksekusi lelang harus melalui pengadilan. Eksekusi lelang dapat dilakukan melalui parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang memungkinkan kreditor menjual objek hak tanggungan tanpa melalui proses peradilan, asalkan telah disepakati dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Menurut M. Yahya Harahap, “eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan dapat dilakukan apabila telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), namun dalam hukum jaminan kebendaan terdapat kekecualian melalui ketentuan parate eksekusi dan titel eksekutorial.”³⁷ Eksekusi lelang juga dilakukan untuk menjaga efisiensi dan efektivitas penagihan kredit oleh lembaga keuangan atau kreditor,

³⁷ M. Yahya Harahap, 2008, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 122.

tanpa harus terlebih dahulu menempuh proses gugatan perdata yang panjang dan menguras biaya.

2.4.2 Dasar Hukum Eksekusi Lelang

Pelaksanaan lelang sebagai bentuk eksekusi dalam hukum perdata Indonesia memiliki dasar hukum yang jelas, antara lain:

1. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)
Merupakan landasan utama *parate eksekusi*, yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Sebagaimana dikemukakan Subekti, ketentuan ini menegaskan bahwa eksekusi barang jaminan dapat dilakukan langsung oleh kreditur tanpa perlu melalui proses gugatan atau putusan pengadilan terlebih dahulu, sejalan dengan karakter Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan diutamakan (*droit de préférence*).³⁸
2. Pasal 14 UUHT
Pasal ini memberikan legitimasi kekuatan hukum pada Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan pencantuman irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Menurut Adrian Sutedi, kekuatan eksekutorial ini memberikan perlindungan bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang secara efisien tanpa harus menempuh jalur gugatan perdata biasa.³⁹
3. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
Peraturan ini berfungsi sebagai pedoman teknis operasional bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). PMK ini mengatur tata cara dan mekanisme lelang secara rinci, mencakup lelang eksekusi (penegakan

³⁸ R. Subekti, *op. cit.*, hlm. 119..

³⁹ Adrian Sutedi. 2006. *Hukum Hak Tanggungan*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.

hukum), lelang non-eksekusi wajib, maupun lelang sukarela, guna menjamin tertib administrasi dan kepastian prosedur dalam pelaksanaan lelang negara.

4. HIR/RBg

Ketentuan hukum acara perdata dalam Pasal 195 HIR atau Pasal 206 RBg tetap menjadi rujukan prosedural pelaksanaan eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Keabsahan mekanisme ini diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3091 K/Pdt/1984, yang menegaskan bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung melalui lelang umum selama syarat-syarat dalam UUHT terpenuhi, tanpa memerlukan gugatan baru.

Dengan berbagai dasar hukum tersebut, eksekusi lelang baik yang dilakukan secara administratif melalui KPKNL maupun yang diajukan melalui pengadilan memiliki landasan hukum kuat dalam sistem hukum Indonesia.

2.4.3 Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Lelang

Pelaksanaan eksekusi lelang sebagai tindak lanjut dari wanprestasi debitur terhadap utangnya kepada kreditor dilakukan melalui prosedur hukum dan administratif tertentu. Adapun tahapan parate eksekusi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

1. Permohonan Eksekusi

Tahap ini dimulai dengan pengajuan permohonan tertulis oleh kreditor (penjual) kepada Penyelenggara Lelang (KPKNL), dilengkapi dokumen wajib seperti perjanjian kredit, APHT, rincian utang, bukti wanprestasi (surat peringatan), dan laporan penilaian. Penjual juga wajib memberitahukan rencana lelang kepada debitur minimal 5 hari sebelum pelaksanaan. Sesuai Pasal 34 PMK No. 122 Tahun 2023, lelang tidak dapat dilaksanakan jika terdapat gugatan pihak ketiga terkait kepemilikan, kecuali melalui fiat eksekusi pengadilan.⁴⁰

⁴⁰D. Nugrohandini, & Ety Mulyati,. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), hlm. 47.

2. Pengumuman Lelang

Pengumuman bertujuan menjamin transparansi dan kesempatan yang adil bagi masyarakat. Sesuai PMK No. 122 Tahun 2023, lelang eksekusi barang tidak bergerak wajib diumumkan dua kali dengan selang waktu 15 hari. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling lambat 14 hari kalender sebelum hari lelang, mencakup detail objek, harga limit, dan besaran uang jaminan.

3. Penilaian Barang (*Appraisal*)

Penilaian dilakukan oleh penilai independen untuk menetapkan nilai pasar wajar yang menjadi dasar penentuan Nilai Limit. Langkah ini menjamin asas keadilan agar harga jual objektif dan tidak merugikan debitur maupun kreditor. Laporan penilaian ini memiliki masa berlaku maksimal 12 bulan sejak tanggal penilaian dan menjadi syarat mutlak pelaksanaan lelang.

4. Pelaksanaan Lelang

Lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang (Kelas I/II) secara terbuka, baik melalui metode konvensional maupun elektronik (*e-Marketplace*). Pemenang lelang ditentukan berdasarkan harga penawaran tertinggi yang minimal sama dengan harga limit, setelah peserta menyetor uang jaminan. Seluruh proses ini dituangkan dalam Risalah Lelang yang berstatus sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna.

5. Penyerahan Hasil

Setelah pemenang melunasi harga lelang, hasil bersih diserahkan kepada kreditor paling lambat tiga hari kerja untuk pelunasan utang. Jika terdapat kelebihan dana setelah dikurangi utang dan biaya, sisa tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. Apabila timbul keberatan hukum dari pihak terkait, penyelesaiannya dilakukan melalui mekanisme gugatan perdata di pengadilan.

Jika terjadi keberatan dari debitur atau pihak ketiga yang merasa haknya dilanggar, maka proses lelang dapat ditangguhkan dan diajukan ke pengadilan untuk diselesaikan melalui mekanisme perdata.

2.4.4 Asas-asas dalam Eksekusi Lelang

Eksekusi lelang tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang dan harus memperhatikan asas-asas hukum berikut:

1. Asas Keterbukaan

Pelaksanaan lelang wajib bersifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), yang diwujudkan melalui pengumuman resmi di media massa atau elektronik. Tujuannya adalah memberikan kesempatan yang sama kepada masyarakat luas untuk mengikuti penawaran, mencegah praktik manipulatif, serta menjamin transparansi sesuai prinsip *good governance*.

2. Asas Kepastian Hukum

Setiap tahapan lelang harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti UUHT dan PMK Nomor 122 Tahun 2023, serta dilaksanakan oleh pejabat berwenang. Asas ini menjamin perlindungan hukum bagi para pihak melalui dokumen resmi berkekuatan eksekutorial dan Risalah Lelang yang memberikan kepastian status hukum objek dan peralihan hak. Namun, dalam praktik peradilan, asas kepastian hukum dalam eksekusi lelang kerap dimaknai secara sangat kaku dan tekstual oleh pengadilan. Tidak jarang pengadilan berpandangan bahwa "jika lelang sudah terjadi dan prosedurnya terpenuhi, maka lelang tersebut sah mutlak". Menyikapi kebuntuan formalitas ini, sangat relevan untuk menarik garis filosofis dari teori Gustav Radbruch yang mencetuskan Tiga Nilai Dasar Hukum, yakni Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*). Melalui ajaran yang sangat termasyhur yakni Radbruch Formula, Radbruch menegaskan postulat bahwa apabila kepastian hukum (hukum positif tertulis atau prosedur *parate eksekusi*) bertentangan secara ekstrem dengan nilai-nilai keadilan, maka tuntutan keadilanlah yang harus dimenangkan dan hukum positif tersebut tidak dapat diakui keabsahannya.⁴¹ Dalam konteks sengketa ini, apabila fasilitas kepastian hukum lelang digunakan oleh bank untuk

⁴¹Anisyaniawati Anisyaniawati dan Hemmalika Alyanti Chandra, "Konsep Hukum dan Keadilan dalam Pemikiran Gustav Radbruch", *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, Vol. 2, No. 01, 2024, hlm. 1.

melegitimasi angka sisa utang yang dimanipulasi secara sepihak dan tidak transparan, maka keadilan substantif bagi debitur mutlak harus dikedepankan di atas kepastian prosedur lelang tersebut..

3. Asas Keadilan

Asas ini menuntut keseimbangan perlindungan antara kepentingan kreditor untuk pelunasan piutang dan hak debitur atas harga wajar objek jaminan. Pelaksanaan lelang harus proporsional, tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang (misalnya dengan harga yang tidak wajar), dan mewajibkan pengembalian sisa hasil lelang kepada debitur.⁴²

4. Asas Efisiensi

Eksekusi lelang harus dilaksanakan secara cepat dan dengan biaya yang hemat untuk kepastian penyelesaian kredit macet. Mekanisme *parate eksekusi* dan penggunaan sistem lelang elektronik adalah perwujudan efisiensi agar kreditor segera memperoleh haknya tanpa prosedur berbelit, namun tetap dalam koridor hukum yang berlaku.

5. Asas Akuntabilitas

Seluruh proses dan hasil lelang harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan administrasi oleh Pejabat Lelang. Segala tindakan dan hasil transaksi dicatat dalam Risalah Lelang sebagai akta otentik, yang memastikan bahwa penyetoran hasil bersih kepada kreditor dan pengembalian sisa kepada debitur dilakukan secara tepat dan dapat diaudit.

2.4.5 Perlindungan Hukum Debitur dalam Eksekusi Lelang

Meskipun kreditor memiliki hak prioritas atas pelunasan utang melalui eksekusi, hukum juga memberikan perlindungan kepada debitur. Perlindungan tersebut berupa:

1. Hak untuk diberitahu secara Resmi

⁴²D. Yuningsih., Sanib, S. S., Sjaiful, M., Haris, O. K., Ruliah, R., & Lamaronta, B. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari. *Halu Oleo Legal Research*, 4(2), hlm. 151.

Debitur sebagai pihak yang menjaminkan objek dalam perjanjian kredit memiliki hak untuk diberitahu secara resmi mengenai rencana pelaksanaan lelang. Pemberitahuan ini merupakan bagian dari prinsip perlindungan hak-hak pihak yang terkait. Berdasarkan PMK 122 Tahun 2023 Lampiran huruf B, bagian I, butir b, angka 1) dan butir b, angka 1) Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, kreditor sebagai penjual wajib melampirkan salinan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur paling lambat lima hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang. Jika pemilik jaminan bukan debitur, surat pemberitahuan juga harus dilampirkan kepadanya. Kewajiban pemberitahuan ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga sebagai bentuk penghormatan terhadap hak kebendaan debitur yang masih melekat sebelum lelang terjadi. Apabila tidak ada pemberitahuan yang layak, maka pelaksanaan lelang dapat dipersoalkan secara hukum karena tidak memenuhi prosedur formil yang sah, yang berpotensi menimbulkan gugatan. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang mengatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, yang secara implisit mengharuskan semua prosedur, termasuk pemberitahuan, harus dipenuhi.

2. Hak untuk Melunasi Utang dan Membatalkan Lelang

Berdasarkan Pasal 20 ayat (5) UUHT Debitur memiliki hak untuk melunasi utangnya secara sukarela sebelum pelaksanaan lelang, yang secara otomatis membatalkan proses eksekusi. Hak ini merupakan wujud dari asas kemanfaatan dan proporsionalitas dalam hukum perikatan, di mana debitur tetap diberikan kesempatan untuk mempertahankan hak atas objek jaminannya dengan memenuhi kewajiban pembayaran. Hak ini dikenal sebagai hak purgasi, yaitu hak untuk menebus kembali objek yang dijaminkan sebelum eksekusi dijalankan. Pelunasan harus dilakukan paling lambat sebelum pengumuman lelang dikeluarkan.⁴³

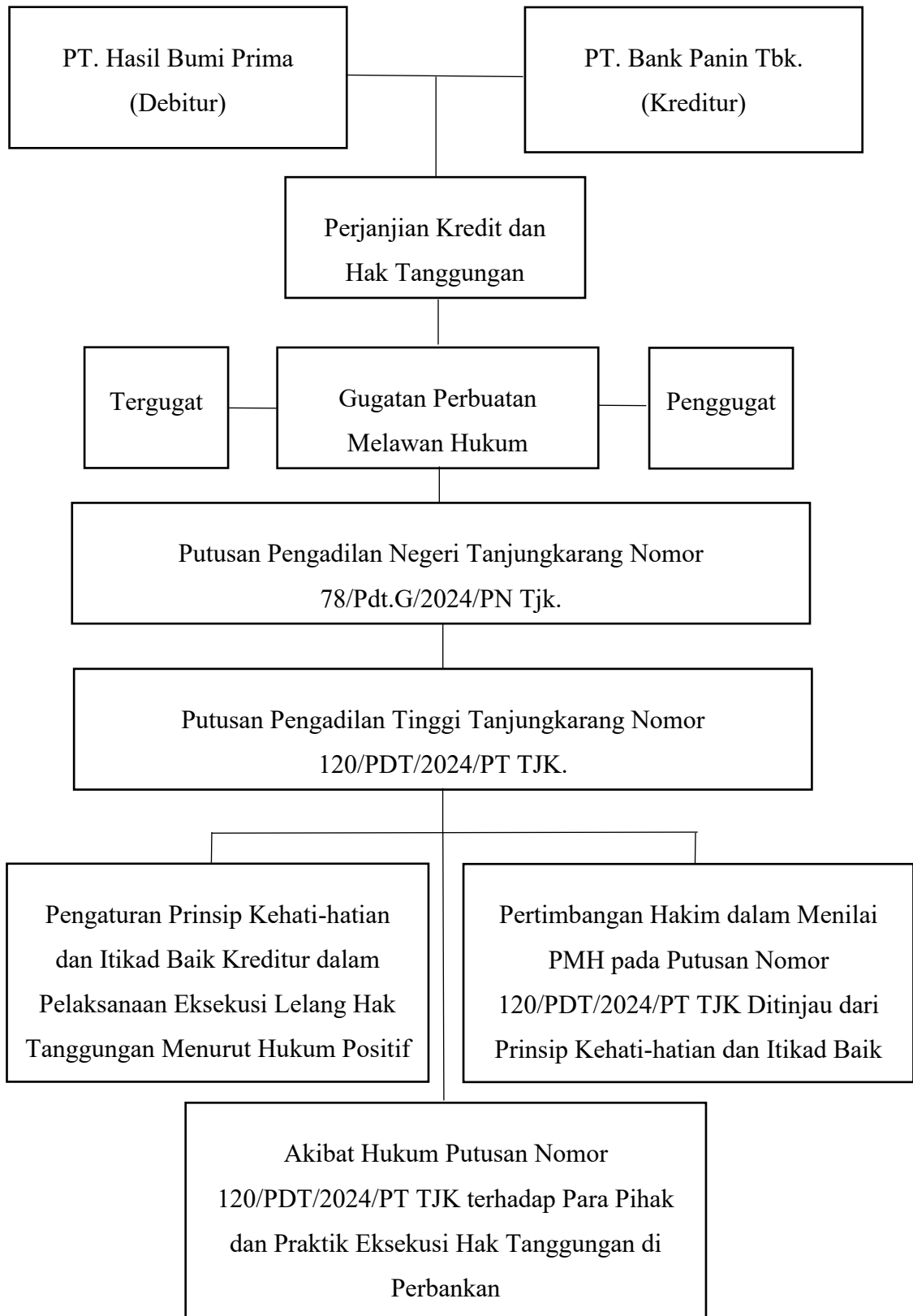
3. Hak Mengajukan Keberatan ke Pengadilan

Debitur memiliki hak untuk mengajukan keberatan ke pengadilan jika merasa pelaksanaan lelang tidak sesuai prosedur atau nilai jual objek jaminan ditetapkan secara tidak adil. Keberatan ini dapat diajukan dalam bentuk gugatan

perdata atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH). Tindakan eksekusi yang dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum yang sah, atau dengan nilai jual yang merugikan secara tidak proporsional, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merampas hak dan menimbulkan kerugian pada debitur. Perlindungan ini sangat penting agar pelaksanaan eksekusi lelang tetap tunduk pada prinsip keadilan dan tidak menjadi alat penindasan oleh pihak yang memiliki kekuatan hukum atau keuangan lebih besar. Mekanisme ini memungkinkan debitur untuk menguji keabsahan prosedur lelang. Jika keberatan ini diterima, putusan pengadilan dapat menjadi dasar untuk pembatalan lelang.

Jika eksekusi dilakukan tanpa memperhatikan prosedur, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

2.5 Kerangka Berpikir



Keterangan :

Kerangka pikir ini menggambarkan alur penelitian yang diawali dari hubungan hukum antara PT. Bank Panin Tbk selaku Kreditur dan PT. Hasil Bumi Prima selaku Debitur yang terikat dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Dalam perjalanannya, Debitur melakukan wanprestasi (cidera janji) yang menjadi pemicu bagi Kreditur untuk melakukan tindakan penyelesaian kredit.

Kreditur kemudian melakukan serangkaian tindakan, mulai dari upaya restrukturisasi, pengiriman surat peringatan, hingga akhirnya mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan (parate eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Namun, tindakan eksekusi lelang ini digugat oleh Debitur ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena Debitur menilai Kreditur bertindak tidak transparan khususnya dalam penentuan jumlah sisa utang secara sepihak, dan mengabaikan itikad baik Debitur yang berhak mengetahui rincian utang tersebut.

Proses hukum berlanjut hingga tingkat banding, di mana Pengadilan Tinggi Tanjungkarang mengeluarkan Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK. Putusan ini menjadi objek utama dalam penelitian ini untuk dianalisis apakah tindakan penentuan sisa utang tersebut dibenarkan menurut prinsip kehati-hatian perbankan.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan pendekatan terstruktur yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data dalam sebuah studi. Ini mencakup serangkaian aturan, kegiatan, dan prosedur yang diterapkan oleh para ahli di bidangnya. Penelitian sendiri adalah usaha yang sistematis dan terorganisir untuk menginvestigasi masalah spesifik dan memperluas pengetahuan yang ada. Tujuannya adalah untuk mencapai target tertentu dan menemukan solusi alternatif bagi permasalahan yang diidentifikasi. Setelah masalah didefinisikan, langkah selanjutnya adalah merancang pendekatan yang akan menentukan metode pengumpulan, penelaahan, dan pengolahan data. Dalam konteks hukum, metode penelitian hukum adalah studi tentang cara-cara sistematis untuk melakukan riset di bidang hukum.⁴⁴

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, yang juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal. Penelitian ini berfokus pada analisis hukum sebagaimana tertulis dalam berbagai sumber kepustakaan atau data sekunder (*law in books*).⁴⁵ Dalam pendekatan ini, hukum dipahami sebagai seperangkat kaidah atau norma yang menjadi panduan perilaku.⁴⁶

Oleh karena itu, penelitian ini akan mengandalkan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data utamanya. Bahan tersebut akan digunakan untuk melakukan analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam memutus perkara terkait dugaan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kreditur dalam penentuan jumlah sisa

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 57

⁴⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 13.

⁴⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 118.

utang pada eksekusi lelang Hak Tanggungan dalam kasus yang melibatkan PT. Hasil Bumi Prima dan PT. Bank Panin Tbk, sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK.

3.2 Tipe Penelitian

Berdasarkan fokus permasalahan yang dibahas, tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian deskriptif. Tipe penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fenomena hukum yang menjadi objek kajian. Dalam konteks ini, penelitian akan mendeskripsikan bagaimana prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur diatur dalam hukum positif terkait eksekusi lelang hak tanggungan khususnya dalam mekanisme penentuan sisa utang, serta bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK menafsirkan dan menerapkan prinsip-prinsip tersebut dalam menilai ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum (PMH).⁴⁷

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan suatu proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan. Dalam penulisan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).⁴⁸ Tujuannya adalah untuk mengetahui makna yang dikandung dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional mengenai prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur dalam eksekusi lelang hak tanggungan, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik melalui analisis putusan hakim. Penggunaan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus disesuaikan dengan judul penelitian ini yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Kreditur Dalam

⁴⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 50.

⁴⁸ Ibrahim Johny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)*, Malang: Bayu Media Publishing, 2006, hlm. 303.

Penentuan Jumlah Sisa Utang Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk juncto Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK).

3.4 Data dan Sumber Data

Penelitian ini akan menjelaskan secara mendalam mengenai data dan sumber data yang digunakan dalam mendukung penelitian dalam skripsi penulis yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Kreditur dalam Penentuan Jumlah Sisa Utang Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *juncto* Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK)”. Sumber data adalah sumber informasi dari mana data dalam penelitian diperoleh, baik berasal dari dokumen-dokumen maupun dari informan atau dalam bentuk lainnya guna melengkapi keperluan penelitian tersebut. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari dua macam, yaitu data primer dan data sekunder.⁴⁹

Dalam melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder dilakukan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Data Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat, yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁴⁹ Joko Subagyo, 2006, *Metode Penelitian (Dalam Teori Praktek)*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm 87.

- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk.
- 7) Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan terhadap berbagai literatur dan dokumen yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder dalam penelitian hukum ini diklasifikasikan menjadi:

- a. Bahan Hukum Primer: Merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, terdiri dari peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum terkait. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk, serta salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK.
- b. Bahan Hukum Sekunder
Bahan hukum sekunder adalah materi yang memberikan penjelasan, analisis, dan interpretasi terhadap bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder bersumber dari berbagai kepustakaan, seperti buku-buku teks ilmu hukum (khususnya yang membahas Hukum Perdata, Hukum Jaminan, Hukum Perikatan, dan Perbuatan Melawan Hukum), jurnal hukum, artikel ilmiah, bahan perkuliahan, serta literatur lain yang relevan dan berkaitan dengan permasalahan eksekusi lelang hak tanggungan, Perbuatan Melawan Hukum, serta prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam konteks hukum perbankan dan jaminan, termasuk literatur yang membahas mengenai transparansi perbankan dan restrukturisasi kredit.
- c. Bahan Hukum Tersier: Merupakan bahan yang memberikan petunjuk atau informasi awal mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka dibutuhkan adanya pengumpulan data yang relevan, akurat, dan mendalam. Metode pengumpulan data merupakan cara yang digunakan penulis untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam proses penelitian, baik berupa data primer maupun data sekunder. Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.⁵⁰

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui penelusuran terhadap sumber-sumber tertulis, baik yang berbentuk buku, jurnal, artikel ilmiah, peraturan perundang-undangan, maupun putusan pengadilan yang relevan. Studi kepustakaan digunakan untuk memperoleh data sekunder yang bersifat mendukung dan menjelaskan permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian. Dalam konteks penelitian ini, penulis mengkaji berbagai literatur hukum yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, hak tanggungan, serta eksekusi jaminan kredit perbankan terutama yang bersinggungan dengan masalah penentuan utang secara sepihak. Subjek utama dalam kajian pustaka ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk dan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 120/PDT/2024/PT TJK, yang menjadi objek kajian utama dan landasan dalam melakukan analisis yuridis terhadap permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan cara membaca, menelaah, dan mengkaji secara mendalam dokumen-dokumen hukum yang menjadi objek utama penelitian ini, yaitu:

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 78/Pdt.G/2024/PN Tjk
- 2) Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 120/PDT/2024/PT TJK

⁵⁰ Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hlm.

3.6 Metode Pengolahan Data

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan, selanjutnya penulis melakukan pengolahan data agar penelitian ini lebih mudah dipahami dan diinterpretasikan secara sistematis. Metode pengolahan data dilakukan dengan cara menguraikan data ke dalam bentuk uraian kalimat yang teratur, logis, runtut, dan tidak tumpang tindih, sehingga menghasilkan pemaparan yang sesuai dengan topik penelitian. Penulis akan mengolah data kembali agar temuan dan hasil penelitian dapat disajikan secara relevan dengan topik mengenai perbuatan melawan hukum oleh kreditur dalam penentuan sisa utang dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Berikut ini adalah metode pengolahan data yang digunakan penulis untuk mencapai tujuan tersebut:⁵¹

- 1) pemeriksaan data: yaitu memeriksa seluruh data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan wawancara untuk memastikan bahwa data tersebut lengkap, relevan, serta tepat sasaran terhadap permasalahan hukum yang diangkat. Pemeriksaan ini juga meliputi penyuntingan ulang apabila terdapat kesalahan teknis, serta memilah data yang sesuai dan tidak sesuai agar tidak menimbulkan kekeliruan dalam analisis.
- 2) klasifikasi data: yaitu pengelompokan data berdasarkan bidang pokok bahasan agar proses analisis menjadi lebih terarah dan sistematis. Data akan diklasifikasikan berdasarkan tema utama, seperti pengaturan hukum hak tanggungan, teori perbuatan melawan hukum, prosedur eksekusi lelang, mekanisme restrukturisasi dan penentuan sisa utang kredit, pertimbangan hakim dalam putusan, dan akibat hukum yang timbul. Klasifikasi ini membantu penulis untuk menyesuaikan data dengan masing-masing bab dan subbab dalam skripsi.
- 3) penandaan data atau *coding*: yaitu memberi tanda atau catatan pada setiap data yang dikutip dari sumber tertulis, baik berupa buku, jurnal, artikel, maupun peraturan perundang-undangan. Penandaan ini dilakukan dengan menggunakan sistem catatan kaki (footnote) agar setiap kutipan dapat

⁵¹ Nana Sudjana dan Ahwal Kusuma, 2002. *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, (Bandung: Sinar Baru Argasindo), hlm. 84.

dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam konteks penelitian ini, sumber-sumber tersebut berkaitan dengan hukum perdata, hukum jaminan, hak tanggungan, dan putusan pengadilan.

- 4) Penyusunan atau sistematisasi data: yaitu proses menyusun dan menempatkan data yang telah diklasifikasikan ke dalam struktur skripsi sesuai pokok bahasan. Data yang telah terkumpul akan diorganisir berdasarkan rumusan masalah, kerangka teori, dan relevansi terhadap studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK. Penyusunan ini memperhatikan hubungan antarbagian agar penyampaian argumentasi hukum menjadi utuh dan koheren.
- 5) yaitu tahapan akhir dalam proses pengolahan data. Kesimpulan diambil berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dari data yang terkumpul dan diolah melalui tahapan sebelumnya. Kesimpulan ini dimaksudkan untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian, serta memberikan gambaran akhir mengenai ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum terkait penentuan sisa utang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang menjadi objek sengketa dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *juncto* Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK.

3.7 Analisis Data

Analisis data merupakan komponen krusial dalam proses penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian. Analisis data akan dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan mengolah dan menafsirkan bahan hukum dalam bentuk narasi yuridis, bukan kuantifikasi. Metode kualitatif sangat relevan untuk penelitian hukum normatif karena memungkinkan peneliti menganalisis secara mendalam teks peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan,

dengan memperhatikan konteks, struktur norma, serta makna hukum yang terkandung di dalamnya.⁵²

Data sekunder yang telah dikumpulkan berupa peraturan perundang-undangan (UUHT, KUHPerdata, PMK 122/2023), doktrin hukum, dan terutama Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK akan dianalisis secara sistematis. Data tersebut diuraikan dalam kalimat-kalimat logis untuk diinterpretasikan guna menjawab rumusan masalah. Fokus utama analisis adalah pada bagaimana prinsip kehati-hatian dan itikad baik kreditur seharusnya diterapkan dalam penentuan sisa utang dan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan (rumusan masalah 1), dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *juncto* Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK menilai ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ditinjau dari kedua prinsip tersebut (rumusan masalah 2), serta akibat hukumnya (rumusan masalah 3).

Melalui analisis ini, penulis akan mengevaluasi apakah tindakan kreditur telah sesuai dengan standar prinsip kehati-hatian dan itikad baik yang dituntut oleh hukum positif, khususnya terkait penetapan tagihan yang transparan. Selanjutnya, penulis akan mengkaji logika hukum (*ratio decidendi*) dari pertimbangan majelis hakim tingkat banding dalam menolak gugatan PMH, khususnya dalam menimbang antara kepatuhan prosedural kreditur terkait kelengkapan syarat formil lelang dengan dalil pelanggaran prinsip kehati-hatian dan itikad baik karena minimnya rincian utang yang diajukan debitur.

Dengan demikian, analisis data kualitatif ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemahaman yang mendalam mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam ranah hukum jaminan, mekanisme perhitungan sisa utang

⁵² Lexy J. Moleong, 2017, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya. Hlm. 45.

kegiatan, kredit, dan eksekusi lelang, serta memberikan kejelasan bagi praktisi hukum mengenai batas-batas penilaian PMH dalam konteks tersebut.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka kesimpulan yang menjadi jawaban singkat dari rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Pelaksanaan Eksekusi Lelang Ditinjau dari PMH: Meskipun secara prosedural-administratif tindakan PT. Bank Panin Tbk (Kreditur) telah memenuhi cangkang formalitas *Parate Eksekusi* sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 (seperti pengiriman somasi dan pendaftaran ke KPKNL), namun secara materiil dan substantif, tindakan tersebut memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum (PMH). PMH ini terwujud dari tindakan Bank yang menetapkan sisa utang secara sepihak (*gelondongan*) tanpa transparansi rincian mutasi (pokok, bunga, dan denda), serta adanya indikasi pengabaian terhadap anomali matematis antara total utang (Rp 12,86 Miliar) dan hasil penjualan lelang (Rp 18,7 Miliar). Tindakan yang menutup ruang verifikasi atas potensi surplus lelang ini merupakan bentuk pengkhianatan terhadap itikad baik objektif dan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*), serta mencederai fungsi sosial jaminan kebendaan.
2. Kritik terhadap Pertimbangan Hakim (Putusan PT No. 120/PDT/2024/PT TJK): Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang menolak gugatan Penggugat dinilai sangat kental dengan pendekatan formalisme yuridis dan gagal mewujudkan keadilan substantif. Majelis Hakim mereduksi makna Prinsip Kehati-hatian dan Itikad Baik sebatas pada formalitas pengiriman surat peringatan semata. Hakim terbukti tidak menguji secara aktif dan kritis

mengenai validitas rincian utang yang diajukan bank, mengabaikan hak debitur atas transparansi, serta luput membedah anatomi lelang (seperti profil pemenang lelang dan kemana selisih/surplus miliaran rupiah hasil lelang tersebut bermuara). Berlakunya *Radbruch Formula* seharusnya menyadarkan hakim bahwa kepastian hukum (prosedur lelang) tidak boleh mengalahkan keadilan substantif apabila angka utang yang dieksekusi sarat akan manipulasi sepihak.

3. Akibat Hukum bagi Para Pihak: Akibat hukum yang dilahirkan dari Putusan Nomor 120/PDT/2024/PT TJK ini sangat tidak ideal dan tidak seimbang. Bagi Penggugat (Debitur), putusan ini memosisikannya pada kejatuhan ganda (*jatuh tertimpa tangga*); kehilangan hak kepemilikan atas aset jaminannya, sekaligus tetap tersandera oleh nilai sisa utang yang nominalnya diklaim secara tertutup oleh Bank. Bagi Tergugat (Bank), putusan ini melahirkan preseden buruk (*bad precedent*) yang memberikan imunitas absolut, di mana Bank seolah dilegitimasi untuk mengabaikan transparansi asalkan syarat administratif lelang terpenuhi. Bagi Pemenang Lelang, putusan ini adalah satu-satunya konsekuensi yang ideal karena memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak konstitusional baginya sebagai pembeli beritikad baik, sesuai Yurisprudensi MA Nomor 323 K/Sip/1968.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, Penulis memberikan beberapa saran atau rekomendasi sebagai berikut:

1. Kepada Majelis Hakim dan Lembaga Peradilan, Dalam memutus sengketa perlawanan lelang di masa depan, hakim diharapkan tidak hanya bertindak sebagai "corong undang-undang" yang terpaku pada kebenaran prosedur formal administratif. Hakim harus berani melakukan penemuan hukum progresif dengan mewajibkan Bank membuka rincian utang (audit mutasi pokok, bunga majemuk, dan denda) di muka persidangan. Transparansi rincian utang dan pertanggungjawaban selisih/surplus hasil lelang harus diposisikan sebagai syarat mutlak (*conditio sine qua non*) untuk menilai sah atau tidaknya itikad baik kreditur dalam mengeksekusi jaminan.

2. Kepada Perbankan (Kreditur), Kreditur wajib menerapkan Prinsip Kehati-hatian secara substantif, bukan sekadar pelengkap dokumen lelang. Bank disarankan untuk selalu melampirkan rincian historis utang yang jelas, akuntabel, dan telah diverifikasi dalam setiap Surat Peringatan Lelang. Selain itu, Bank harus mematuhi prinsip *status quo* bunga pada kredit macet dan secara transparan mengembalikan surplus hasil penjualan lelang yang melebihi kewajiban utang kepada debitur, guna mencegah praktik pengayaan tak berdasar (*unjust enrichment*).
3. Kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Kementerian Keuangan (DJKN/KPKNL), Diperlukan sinergi regulasi antara OJK dan DJKN untuk menyempurnakan syarat teknis pendaftaran lelang eksekusi. Perlu ditambahkan klausul wajib dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mengharuskan pihak Bank/Penjual untuk melampirkan "Hasil Audit Rincian Utang yang Disetujui/Diketahui Debitur" atau "Rincian Mutasi Rekening Koran Final" sebagai syarat mutlak permohonan lelang. Hal ini bertujuan untuk menutup celah manipulasi angka utang secara sepihak dan memastikan lelang jaminan benar-benar menjadi instrumen pemulihan kredit yang berkeadilan, bukan instrumen perampasan aset.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Asikin Zainal. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ashibly, 2018. *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Harahap M. Yahya. 2008. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. 2. Bandung: Alumni.
- Husen Sobana, Dadang. (2016). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia.
- Ibrahim, Johny. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Moleong, Lexy J. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir. 1982. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- _____. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.
- _____. 1999. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- _____. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Patrik, Purwahid. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soepomo, R. 2005. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soeroso, R. 2009. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subagiyo, Dwi Tatak. 2012. *Jaminan Fidusia: Teori dan Praktik*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

- Subagyo, Joko. 2006. *Metode Penelitian (Dalam Teori Praktek)*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti R. 1995. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudjana, Nana & Ahwal Kusuma. 2002. *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. Bandung: Sinar Baru Argasindo.
- Sudjana, Nana dan Ahwal Kusuma. (2002). *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. Bandung: Sinar Baru Argasindo.
- Suratman & Philips Dillah. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Hukum Hak Tanggungan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Usman, Rachmadi. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

B. Jurnal

- Abubakar, Lastuti dan Tri Handayani. (2017). Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-hatian Bank dalam Aktivitas Perbankan Indonesia, *De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1.
- Adam, Haidar. (2017). Dissenting Opinion dan Concurring Opinion dalam Putusan Mahkamah Konstitusi, *al-Jinayah: Jurnal Hukum Pidana Islam*, Vol. 3, No. 2.
- Amin, Muhammad, Nurjannah Septyanun, dan Yulias Erwin. 2023. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak atas Tanah". *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2.
- Anisyaniawati, Anisyaniawati, dan Hemmalika Alyanti Chandra. 2024. "Konsep Hukum dan Keadilan dalam Pemikiran Gustav Radbruch". *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, Vol. 2, No. 01.
- Arifin, Miftah. (2020). Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian, *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 5, No. 1.
- Arifin, Zaenal. (2016). Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Berbasis Nilai Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, III(2).
- Awaluddin, Agus. 2026. "Positivisme Hukum dan Keadilan Substantif: Tinjauan terhadap Praktik Penegakan Hukum di Masyarakat". *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 4, No. 1.

- Badri, Syaiful, Pristika Handayani, dan Tri Anugrah Rizki. 2024. "Ganti Rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Perdata". *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, No. 2.
- Budiman, Nanang Tri dan Supianto. (2020). Penerapan Kebijakan tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2.
- Ginting, Juliati BR. (2023). Analisa Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Justice*, Vol. 5, No. 1.
- Laela, Sofa. 2023. "Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dikaitkan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022". *IBLAM Law Review*, Vol. 3, No. 3.
- Lailiyah, A. (2014). Urgensi Analisa 5C pada Pemberian Kredit Perbankan untuk Meminimalisir Risiko, *Jurnal Yuridika*, Vol. 29, No. 2.
- Mahliyanti Adelia Warman dan Dewi Warman. (2022). Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Hutang Piutang (Studi Kasus Perkara Nomor 16/PDT.G/2014/PN.PRM), *Jurnal Das Sollen*, Vol. 7, No. 2.
- Makalew, Jordan Marciano. (2023). Analisis Yuridis Gugatan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) pada Sengketa Tanah dalam Hukum Acara Perdata. *Lex Administratum*, Vol. 11, No. 2.
- Mulyati, Ety. (2018). Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Supremasi: Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Mulyati, Ety. 2018. "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan". *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan Ke-PPAT-An*.
- Ndaru, Tangguh Prima. (2017). Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012), *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 6, No. 2.
- Niniek Wahyuni, "Penerapan Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit sebagai Perlindungan Bank", *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 1, No. 1, 2017, hlm. 71.
- Nugrohandhini, Dwi dan Ety Mulyati. (2019). Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 4, No. 1.
- Panjaitan, R. (2018). Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi di Luar Hukum Acara Perdata, *Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 2.
- Puspitaningrat, I. D. A. A. M., I. M. A. Rimbawa, I. W. P. S. Aryana, dan P. C. K. Kayuan. (2025). Kedudukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet di Perbankan, *Jurnal Yustitia*, Vol. 20, No. 1.
- Rahmawati, Fenti. (2021). Eksekusi Hak Tanggungan: Problematika dan Solusi Hukum dalam Praktik Perbankan. *Jurnal Hukum Privatis*, 1(1).

- Rosari, L. K. P., I. N. Koeswahyono, dan D. A. Wisnuwardhani. (2022). Implikasi Yuridis Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 13, No. 1.
- Saputra, Angga Dwi. (2022). Analisis Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan yang Diagunkan untuk Meminjam Kredit Usaha pada PT. BPR Sumber Pangasean (Bank BSP), Tbk. Kantor Cabang Bandar Jaya (Studi Perkara Nomor: 15/Pdt.GS/2020/PN Gns). *Jurnal Humaniora: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi dan Hukum*, Vol. 6, No. 1.
- Suharto, R. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development & Justice Review*, 2(2).
- Syamsudin, M. 2012. "Keadilan Substantif yang Terabaikan dalam Sengketa Sita Jaminan". *Jurnal Yudisial*, Vol. 5, No. 1.
- Widjaja, Angela Melani, dkk. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *Jurnal Mercatoria*, Vol. 13, No. 2.
- Wijayanto, P. A., Turisno, B. E., & Prasetyo, M. H. (2021). Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Notarius*, 14(2), 658-675.
- Yunantyo Adi Setyawan. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Manakala Permohonan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Digugat Debitur, *Jurnal JURISTIC*, Vol. 3, No. 1.
- Yuningsih, D., S. S. Sanib, M. Sjaiful, O. K. Haris, R. Ruliah, dan B. Lamaronta. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di KPKNL Kota Kendari, *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 4, No. 2.

C. Tesis

- Mawaddah, Luthfatun. (2021). *Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank terhadap Pemenang Lelang atas Barang Lelang yang Digugat oleh Penjamin (Studi Putusan MA Nomor 159 PK/Pdt/2004)*. Tesis. Program Magister Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Purwanto, Edy. (2008). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi dengan Cara Penjualan di Bawah Tangan atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Niaga Tbk Semarang*. Tesis. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sintah, Rut Mey. 2025. *Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Pinjam Meminjam oleh Rentenir*. Disertasi. Universitas Malikussaleh.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

E. Sumber Internet

Asmana, Abi. (2025). Itikad Baik dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. *Legal Studies*. <https://legalstudies71.blogspot.com>