

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR
(Studi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/Pn.Prg)**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM: 2106200195



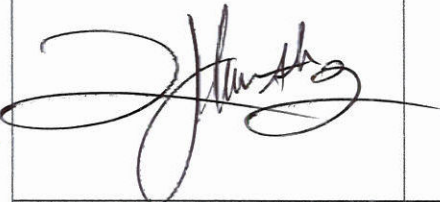
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (STUDI
PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2021/PN.PRG)
Nama : FAUZI HIDAYAT NASUTION
Npm : 2106200195
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 4 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.</u> NIDN. 0113118604	<u>Dr. NURHILMIYAH, SH, MH</u> NIDN. 0014118104	<u>PADIAN ADISALAMAT SIREGAR, SH, MH</u> NIDN. 0121018602

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak-Ppg/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **4 September 2025**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : **FAUZI HIDAYAT NASUTION**
NPM : **2106200195**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (STUDI
PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2021/PN.PRG)**

Dinyatakan : (**A-**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H

NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. **TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.**
2. **Dr. NURHILMIYAH, S.H., M.H.**
3. **PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.**

1.

2.

3.

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **4 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM : 2106200195
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS PELELANGAN
HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (STUDI PUTUSAN NOMOR
29/PDT.G/2021/PN.PRG)

Penguji :
1. TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S, S.H., M.H. NIDN. 0113118604
2. Dr. NURHILMIYAH, S.H., M.H. NIDN. 0014118104
3. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H. M.H. NIDN. 0121018602

Lulus, dengan nilai A- Predikat **Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H.)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 4 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502



Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H
NIDN. 0118047901



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM : 2106200195
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (STUDI
PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2021/PN.PRG)
PENDAFTARAN : 26 AGUSTUS 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN. 0122087502


PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.

NIDN. 0121018602

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM : 2106200195
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR
(STUDI PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2021/PN.PRG)
Dosen Pembimbing : PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H
NIDN:0121018602

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 26 AGUSTUS 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502



Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id>  rektor@umsu.ac.id  [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan)  [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan)  [umsu.medan](https://twitter.com/umsu.medan)  [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM : 2106200195
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (STUDI
PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2021/Pn.Prg)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 10 Juli 2025

Dosen Pembimbing


UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H.
NIDN. 0121018602



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [t umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM : 2106200195
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUGAN OLEH KREDITUR (STUDI
PUTUSAN 29/Pdt.G/2021/Pn.Prg)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 22 JULI 2025

Saya yang menyatakan,



FAUZI HIDAYAT NASUTION

NPM. 2106200195

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : FAUZI HIDAYAT NASUTION
NPM : 2106200195
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS
PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR
(STUDI KASUS NOMOR 29/Pdt.G/2021/Pn.Prg)
Dosen Pembimbing : Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	20 / 02 / 2025	Pengajuan Judul, Acc Judul	af
2	11 / 03 / 2025	Acc Proposal	3af
3	20 / 03 / 2025	Seminar Proposal	af
4	2 / 05 / 2025	Revisi studi kasus	af
5	9 / 05 / 2025	Revisi Rumusan masalah	af
6	28 / 05 / 2025	Revisi Bab II	af
7	17 / 06 / 2025	Revisi Bab III	af
8	20 / 06 / 2025	Revisi Kesimpulan dan Saran	af
9	10 / 07 / 2025	Acc Skripsi	Acc

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing


PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.
NIDN : 0121018602

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan setiap mahasiswa yang menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (STUDI PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2021/PN.Prg)”**

1. Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan juga dengan rasa hormat kepada panutanku Ayahanda Asal Nasution, beliau memang tidak bergelar sarjana namun beliau mampu mendidik penulis, memberikan semangat, motivasi, tenaga yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana.
2. Pintu Surgaku ibunda Farida Hanum Lubis terimakasih sebesar-besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat dan doa yang diberikan selama ini. Terimakasih selalu menjadi alasan penulis bertahan meski di tengah keputusasaan. Setiap doa yang ibu panjatkan, selalu menjadi cahaya yang menerangi langkah penulis. Maafkan penulis jika perjuangan ini terasa begitu lama, begitu sulit, dan penuh dengan air mata. Adapun kepada adik penulis Alya Fakhira Nasution yang telah memberikan semangat kepada penulis.

3. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Agussani, M. AP atas kesempatan yang telah diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, telah memberikan kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.Hum, dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H
5. Bapak Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H., selaku pembimbing yang penuh sabar dalam membimbing serta perhatiannya yang telah memberikan dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini hingga selesai, dan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan pelayanan sehingga mempermudah penyelesaian skripsi ini.
6. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terimakasih terhadap teman-teman kelas A2 Siang dan B1 Perdata, seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan namanya, tanpa mengecilkan peran mereka.
8. Terimakasih untuk diri sendiri karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini.
9. Skripsi ini tidak sempurna, tapi cukup untuk membuat saya wisuda dan mendapatkan gelar S.H.

Tiada kenangan yang paling indah, terkhusus diucapkan juga kepada teman teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya Semoga Allah SWT membalas kebaikan semuanya.

Sebagai penutup, tidak ada sesuatu yang benar-benar sempurna, sebagaimana gading pun tak luput dari retak. Demikian pula manusia, tidak ada yang bebas dari kesalahan selain Allah SWT. Dengan segala kerendahan hati, penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis juga menyadari bahwa masih banyak hal yang perlu diperbaiki, sehingga saran dan masukan yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan ke depannya. Rasa terima kasih yang mendalam disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan senantiasa melimpahkan perlindungan serta keberkahan kepada kita semua. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Medan, 20 Juli 2025
Penulis,

Fauzi Hidayat Nasution

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (Studi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/Pn.Prg)

Fauzi Hidayat Nasution

NPM: 2106200195

Hubungan hukum antara debitur dan kreditur yang dibebani hak tanggungan sering kali menimbulkan persoalan hukum ketika pelaksanaan lelang dilakukan tanpa memperhatikan prosedur hukum yang sah. Ketidakseimbangan posisi hukum dan ekonomi antara debitur dan kreditur membuka peluang terjadinya penyalahgunaan kewenangan oleh kreditur, terutama ketika debitur tidak memperoleh pemberitahuan atau akses informasi yang layak sebelum pelelangan berlangsung. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang tanpa surat peringatan lengkap dan tanpa keterlibatan debitur secara sah dapat menimbulkan pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan perlindungan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur tetap memiliki hak untuk diberitahukan, hak untuk melunasi utang sebelum lelang, serta hak untuk menggugat apabila prosedur pelelangan tidak sah. Pengadilan Negeri Parigi membatalkan hasil lelang karena kreditur tidak mengikuti mekanisme hukum yang berlaku, tidak melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta tidak memberikan akses informasi kepada debitur. Putusan tersebut menegaskan bahwa pelaksanaan lelang yang melanggar prosedur dapat dibatalkan demi hukum dan hak milik debitur dapat dipulihkan.

Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan bahwa perlindungan hukum kepada debitur wajib ditegakkan pada setiap pelaksanaan pelelangan hak tanggungan oleh kreditur. Saran dari penelitian ini mendorong lembaga keuangan agar menjalankan proses eksekusi berdasarkan asas transparansi, keadilan, dan kepatutan. Penguatan pengawasan oleh OJK dan KPKNL juga diperlukan agar hak debitur tidak dirugikan dalam praktik eksekusi jaminan yang dilakukan secara sepihak.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, debitur, kreditur, hak tanggungan, pelelangan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Tujuan Penelitian.....	10
3. Manfaat Penelitian.....	11
B. Definisi Operasional.....	11
1. Perlindungan Hukum.....	11
2. Kreditur	12
3. Debitur.....	12
4. Hak Tanggungan.....	12
5. Pelelangan	13
C. Keaslian Penelitian.....	13
D. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Sifat Penelitian	15
3. Pendekatan Penelitian.....	15
4. Sumber Data Penelitian	16
5. Alat Pengumpulan Data.....	17
6. Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Perlindungan Hukum	18
B. Debitur dan Kreditur	22
C. Lelang.....	28
D. Hak Tanggungan	32

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Hak dan Kewajiban yang dimiliki Debitur dalam Proses Pelelangan Hak Tanggungan	38
B. Akibat Hukum terhadap Pembatalan Pelelangan Hak Tanggungan.....	47
C. Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur	56
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian utang-piutang yang dibebani dengan jaminan berupa hak tanggungan pada dasarnya memiliki kekuatan hukum mengikat kedua belah pihak, yakni kreditur dan debitur. Pada praktiknya, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pelunasan utang, maka kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut melalui mekanisme pelelangan umum. Namun, pelaksanaan pelelangan tersebut harus tetap berada dalam koridor hukum dan menjunjung asas keadilan, transparansi, serta perlindungan hak-hak debitur sebagai pihak yang dirugikan.¹

Permasalahan ini tampak jelas dalam Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/Pn.Prg, di mana penggugat (debitur) menggugat tergugat (kreditur) atas pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan yang dianggap tidak sah dan merugikan pihak debitur. Pada perkara tersebut, debitur mendalilkan bahwa pelelangan dilakukan tanpa adanya pemberitahuan yang layak dan transparansi, serta dilaksanakan tanpa prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaan lainnya, seperti Peraturan Menteri Keuangan dan peraturan terkait pelaksanaan lelang.

¹ Hutapea, Jessica A. Putri. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum." Prosiding National Conference on Law Studies (NCOLS), UPN Veteran Jakarta, 2022.

Putusan ini mengangkat pentingnya perlindungan hukum terhadap debitur, khususnya pada konteks pelaksanaan lelang yang seharusnya menjadi upaya terakhir (*ultimum remedium*) dan tidak boleh merugikan pihak debitur secara sepihak. Ketika debitur merasa tidak diberikan kesempatan untuk membayar atau tidak diberitahu tentang waktu serta proses lelang, maka pelaksanaan hak tanggungan tersebut dapat digugat dan dibatalkan secara hukum. Penting untuk menelaah pada perlindungan hukum terhadap debitur ditegakkan pada konteks pelaksanaan hak tanggungan yang berujung pada pelelangan. Studi terhadap putusan ini menjadi relevan guna mengkaji lebih dalam pelaksanaan lelang oleh kreditur telah sesuai dengan prinsip keadilan dan ketentuan hukum yang berlaku.²

Hubungan hukum antara debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan merupakan hubungan keperdataan yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kreditur pada hubungan ini memiliki kedudukan sebagai pemegang hak preferen, yaitu hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun demikian, pada pelaksanaannya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh kreditur sering kali mengabaikan perlindungan hukum yang seharusnya dimiliki

² Wulandari, Diah, dan Yudi Kurniawan. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Pada Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Notarius*, Universitas Diponegoro, Vol. 15, No. 1, 2021.

oleh debitur, khususnya pada aspek prosedural, pemberitahuan, dan hak atas informasi.

Kasus konkret yang menjadi objek studi dalam skripsi ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, yang memperlihatkan persoalan hukum dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. Pada perkara tersebut, Penggugat (ASRY) adalah seorang pelaku usaha jual beli emas yang menjaminkan sertifikat tanah atas nama istrinya kepada Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parigi) sebagai jaminan kredit modal kerja. Kredit tersebut awalnya berjalan lancar, namun kemudian mengalami kendala karena kondisi ekonomi keluarga, khususnya karena istri debitur menderita kanker dan harus menjalani pengobatan jangka panjang di luar daerah.³ Kondisi tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan dan berdampak pada kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban angsuran.

Bank sebagai kreditur, pada hal ini PT BRI Cabang Parigi, melakukan pelelangan objek jaminan tanpa melalui proses pemberitahuan secara memadai kepada debitur. Bahkan, debitur tidak menerima surat peringatan ke-2 dan ke-3, serta tidak pernah diberi salinan dokumen perjanjian perpanjangan kredit maupun risalah lelang sebelum pelaksanaan lelang berlangsung. Selain itu, terdapat konflik kepentingan yang serius, karena pemenang lelang ternyata adalah istri dari karyawan bank yang menangani kredit tersebut, yaitu FITRIA SUKARDI, istri

³ Widya, Putu. "Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang di Bawah Harga Pasar." *Jurnal Ilmiah Pre Hukum*, Universitas Warmadewa, Vol. 9, No. 2, 2022.

dari IBRAHIM, S.P. Hal ini mencerminkan adanya dugaan pelanggaran prinsip keterbukaan dan keadilan dalam proses lelang.

Permasalahan hukum utama yang muncul adalah pada bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada debitur apabila pelelangan hak tanggungan dilakukan tanpa prosedur yang sah dan transparan. Pada konteks ini, asas keadilan dan kepastian hukum menjadi dua hal yang sangat penting untuk dijaga. Debitur sebagai pihak yang lemah secara posisi hukum maupun ekonomi, seharusnya diberikan ruang untuk memperoleh informasi yang utuh dan kesempatan menyelamatkan hak miliknya sebelum dilaksanakan eksekusi lelang. Konstruksi hukum yang digunakan oleh penggugat dalam gugatannya menyoroti tidak adanya akta otentik pemberian hak tanggungan yang ditandatangani langsung di hadapan notaris, Diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Klausula baku dalam perjanjian kredit yang diduga merugikan debitur, dan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan tanpa partisipasi atau pengetahuan debitur secara sah, melanggar prinsip *due process of law*.⁴ Kondisi ini memperlihatkan bahwa pelaksanaan hak tanggungan oleh kreditur tidak boleh serta-merta dilaksanakan hanya berdasarkan kekuasaan ekonomi dan posisi hukum yang lebih kuat. Pada praktik perbankan yang sehat dan berkeadilan, seharusnya ada mekanisme restrukturisasi kredit, musyawarah mufakat, dan

⁴ Yuliana, Nur Aini. "Perlindungan Hukum Debitur Melalui Gugatan Perdata atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Mister*, Universitas Serambi Mekkah, Vol. 4, No. 1, 2021.

pemberitahuan resmi sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-hak debitur. Justru, pada perkara ini, debitur telah menunjukkan itikad baik untuk membayar cicilan, bahkan pada saat kondisi ekonomi sedang sulit, namun tetap tidak diakomodasi oleh pihak bank.

Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menunjukkan adanya gugatan dari debitur terhadap kreditur. Debitur menggugat karena pelaksanaan pelelangan tidak melalui prosedur yang sah dan merugikan debitur. Kreditur melaksanakan lelang tanpa pemberitahuan yang layak, tanpa dokumen yang jelas, dan tanpa mengikuti ketentuan perundang-undangan..⁵

Hal ini diperparah ketika pihak bank tidak menjelaskan isi perjanjian secara utuh kepada debitur. Ketimpangan posisi tawar antara debitur dan kreditur menjadi persoalan mendasar yang harus dicermati oleh hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen, karena menimbulkan ketidakadilan yang sistemik dalam relasi keuangan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sebagai pengawas lembaga jasa keuangan, semestinya berperan aktif dalam memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak melanggar prinsip transparansi dan perlindungan konsumen. Keterlibatan OJK sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini menjadi refleksi bahwa permasalahan ini tidak hanya menyangkut sengketa perdata biasa, tetapi sudah menjadi masalah sistemik dalam sektor perbankan yang perlu diawasi secara ketat oleh negara.⁶

⁵ Sari, Ni Luh Putu Mahadewi. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Humaniora*, Universitas Warmadewa, Vol. 10, No. 1, 2021.

⁶ Mandala, Kadek. "Perlindungan Hukum Bank Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal De Jure*, Universitas Balikpapan, Vol. 6, No. 2, 2022.

Masalah ini menjadi relevan untuk dikaji lebih dalam penelitian hukum, karena menyentuh persoalan keadilan substantif dan perlindungan terhadap masyarakat kecil yang berhadapan dengan kekuatan institusi keuangan besar. Jika pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa proses pemberitahuan yang sah, maka hak kepemilikan tanah masyarakat sebagai jaminan kredit sangat rentan untuk dialihkan secara paksa dan tidak adil.

Atas dasar itu, penting untuk mengangkat permasalahan ini sebagai fokus skripsi hukum agar dapat dikaji dari perspektif perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menjadi studi kasus yang memberikan gambaran konkret tentang pada ketidakadilan dapat terjadi jika hukum prosedur tidak ditegakkan. Dengan mengkaji aspek yuridis dari perjanjian kredit, prosedur lelang, dan tanggung jawab lembaga perbankan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan hukum perlindungan debitur di Indonesia. Pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh kreditur, jika dilakukan tanpa memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengetahui dan merespons secara wajar, secara substansial bertentangan dengan prinsip audi et alteram partem (setiap pihak berhak untuk didengar keterangannya).

Pada konteks perkara ini, debitur tidak pernah menerima surat peringatan kedua dan ketiga, tidak diberikan akses terhadap dokumen perjanjian, serta tidak memperoleh salinan Risalah Lelang sebelum dan bahkan sesudah pelaksanaan lelang berlangsung. Ketidakterbukaan ini berpotensi besar melanggar asas

kepastian hukum dan asas keadilan dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945. Hal yang lebih memperparah kondisi hukum debitur adalah kenyataan bahwa pihak yang menjadi pemenang lelang justru adalah pihak yang memiliki kedekatan personal dan institusional dengan pihak kreditur, yaitu istri dari salah satu karyawan bank yang menangani kredit tersebut. Situasi ini membuka ruang bagi terjadinya konflik kepentingan (*conflict of interest*), yang bertentangan dengan prinsip profesionalisme dan integritas dalam dunia perbankan.

Pada hukum perdata dan prinsip *good faith*, hal ini dapat digolongkan sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang seharusnya tidak dibenarkan dalam transaksi hukum.⁷ Dari sisi teori hukum, perkara ini menunjukkan adanya ketimpangan struktural antara debitur dan kreditur dalam hubungan perdata. Meskipun secara formil hubungan ini adalah hubungan perdata antar subjek hukum yang setara, namun pada kenyataannya, kreditur memiliki kekuasaan ekonomi dan akses hukum yang jauh lebih besar, sementara debitur berada dalam posisi yang lemah, baik secara ekonomi maupun informasi.⁸ Oleh karena itu, hukum tidak boleh sekadar memandang formalitas perjanjian, tetapi harus pula melihat keadilan substantif yang dialami oleh para pihak, khususnya pihak debitur yang dalam posisi tidak seimbang.

⁷ Permana, Rizky. "Urgensi Perjanjian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan." *Jurnal Prioris*, Universitas Trisakti, Vol. 11, No. 3, 2021.

⁸ Mahendra, Putu Agus. "Pembebanan Hak Tanggungan dan Hipotik Kepada Debitur." *Diponegoro Law Review*, Universitas Diponegoro, Vol. 4, No. 1, 2021.

Kasus ini menampilkan fakta bahwa pemenang lelang merupakan istri dari karyawan bank yang menangani kredit tersebut. Fakta ini memperlihatkan potensi konflik kepentingan dan pelanggaran prinsip keadilan. Namun demikian, pelaksanaan teknis eksekusi ini juga harus mematuhi ketentuan peraturan lelang yang diatur oleh Kementerian Keuangan dan praktik administrasi KPKNL. Ketidaksesuaian antara pelaksanaan di lapangan dengan ketentuan ini mengindikasikan bahwa masih terdapat celah pengawasan dan penegakan hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Kondisi ekonomi debitur menurun karena istri menderita kanker dan harus menjalani pengobatan jangka panjang. Penurunan pendapatan mengakibatkan ketidakmampuan membayar angsuran. Debitur tetap menunjukkan itikad baik untuk membayar kewajiban. Bank sebagai kreditur tetap melaksanakan lelang tanpa surat peringatan kedua dan ketiga. Debitur tidak menerima salinan perpanjangan perjanjian atau risalah lelang. Prosedur yang diabaikan menimbulkan persoalan hukum serius. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) turut tergugat dalam perkara ini karena lelang dilakukan secara tidak transparan. Pengawasan terhadap lembaga keuangan harus menjamin perlindungan terhadap hak-hak debitur. Selain itu, persoalan ini juga menjadi refleksi atas perlunya penguatan asas-asas hukum perikatan yang berkeadilan, terutama pada relasi yang sifatnya asimetris seperti kreditur melawan debitur.

Secara praktis, penelitian ini juga penting untuk memberikan rekomendasi kebijakan dan praktik yang lebih baik kepada lembaga keuangan, agar tidak

terjadi lagi penyalahgunaan kekuasaan dalam pelaksanaan lelang. Bank sebagai institusi keuangan yang diawasi negara seharusnya tidak hanya menjalankan fungsinya sebagai entitas bisnis, tetapi juga sebagai agen pembangunan yang memiliki tanggung jawab sosial terhadap masyarakat.⁹

Atas dasar semua pertimbangan tersebut, skripsi ini mengangkat tema “Perlindungan Hukum kepada Debitur atas Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur” dengan studi pada Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg sebagai upaya untuk mengkaji sejauh mana hukum memberikan perlindungan terhadap debitur dalam praktik eksekusi hak tanggungan, serta menilai pelaksanaan lelang dalam perkara ini telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis tertarik untuk meneliti pada perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam menghadapi pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur. Khususnya, penelitian ini akan menganalisis hak dan kewajiban debitur atas pelelangan hak tanggungan serta pada perlindungan hukum dari pelelangan yang dianggap merugikan debitur. Oleh karena itu, skripsi ini diberi judul **“PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (Studi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg)”**.

⁹ Suardana, I Wayan. "Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit." *Jurnal Kertha Semaya*, Universitas Udayana, Vol. 9, No. 6, 2021.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana hak dan kewajiban yang dimiliki debitur dalam proses pelelangan hak tanggungan?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan pelalangan hak tanggungan?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur dalam menghadapi pelelangan hak tanggungan oleh kreditur?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan hak dan kewajiban debitur pada proses pelelangan hak tanggungan berdasarkan ketentuan hukum
- b. Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan akibat hukum yang timbul akibat pembatalan pelelangan hak tanggungan yang dilaksanakan tanpa prosedur yang sah menurut hukum.
- c. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitur saat kreditur melaksanakan pelelangan hak tanggungan secara sepihak dan tidak transparan.

3. Manfaat Penelitian

Merujuk dari Rumusan masalah di atas diharapkan penelitian ini dapat memberi faedah secara teoritis maupun praktis untuk perkembangan ilmu pengetahuan baik ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya, penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Kegunaan teoritis, dalam penelitian ini dapat diharapkan agar hasil penelitian pengetahuan nantinya memberikan ataupun dapat menambah terutama di dalam hukum perdata di Indonesia dan hukum jaminan, berkaitan dengan Perlindungan Hukum kepada Debitur atas Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur
- b. Kegunaan praktis, hasil dari penelitian ini Diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam hukum perdata di Indonesia dalam hal hukum jaminan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

B. Definisi Operasional

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan, yaitu “**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA DEBITUR ATAS PELELANGAN HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR (Studi Kasus Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg)**”, maka definisi operasional penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya yang diberikan oleh negara atau lembaga yang berwenang untuk menjamin hak- hak warga negara agar tidak dirugikan dalam suatu kasus hukum. Perlindungan hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum bagi individu maupun kelompok masyarakat yang membutuhkan perlindungan terhadap hak- haknya.¹⁰

2. Kreditur

Kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur dengan kesepakatan bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, baik dalam bentuk cicilan maupun pembayaran penuh pada waktu tertentu.

3. Debitur

Debitur adalah pihak yang menerima pinjaman atau kredit dari kreditur dengan kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, baik dalam bentuk cicilan maupun pembayaran penuh pada waktu tertentu.

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹¹

¹⁰ Ahmad, Fajar. "Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank." *Jurnal Ijtihad*, Universitas Muslim Indonesia, Vol. 7, No. 2, 2020.

¹¹ Sukawi Sutarip. (2024). *Rekontruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*. Semarang: Lawwana. Halaman 12

5. Pelelangan

Perlelangan adalah penjualan dengan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang.¹²

C. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai pelaksanaan hak tanggungan dan eksekusinya melalui pelelangan telah banyak dikaji dalam ranah hukum perdata, khususnya terkait aspek keabsahan jaminan dan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun demikian, penulis meyakini bahwa penelitian mengenai “Perlindungan Hukum kepada Debitur atas Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur (Studi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg)” memiliki aspek kebaruan baik dari segi pendekatan maupun objek kasus yang dianalisis secara mendalam.

Berdasarkan penelusuran melalui berbagai sumber kepustakaan seperti jurnal hukum, skripsi mahasiswa, serta hasil penelusuran di Repository UMSU, belum ditemukan penelitian yang secara spesifik mengkaji perlindungan hukum terhadap debitur dalam konteks pelaksanaan lelang oleh kreditur yang diduga tidak sah. Beberapa karya ilmiah yang memiliki kesamaan tema namun berbeda dalam substansi dan fokus antara lain:

- a. Skripsi, Luthfi Ramadhan (2020), mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan judul “Analisis Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Putusan Pengadilan”. Penelitian ini menekankan pada

¹² Rachmadi Usman. (2021). *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika

aspek yuridis formil eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, namun tidak membahas secara mendalam perlindungan hukum bagi debitur ketika pelelangan dilakukan tanpa pemberitahuan layak atau dalam kondisi yang merugikan seperti konflik kepentingan.

- b. Jurnal, Diah Wulandari dan Yudi Kurniawan (2021), berjudul “Perlindungan Debitur dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditur Berdasarkan Prinsip Itikad Baik”. Artikel ini memang relevan dalam hal perlindungan debitur, namun bersifat teoritis umum tanpa mengangkat studi kasus aktual.
- c. Skripsi, Ahmad Syahputra (2022), mahasiswa Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, dengan judul “Penyalahgunaan Kuasa Eksekusi oleh Kreditur pada Perjanjian Kredit Perbankan”. Penelitian ini menyentuh isu kuasa mutlak dalam perjanjian kredit, namun tidak mengangkat aspek praktik lelang yang berpotensi manipulatif seperti dalam kasus adanya hubungan personal antara karyawan bank dan pemenang lelang, dibahas pada skripsi ini.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki keunikan karena menggabungkan pendekatan yuridis normatif dengan studi kasus aktual, serta memfokuskan pada ketimpangan posisi antara debitur dan kreditur, pelanggaran prinsip transparansi dalam pelelangan, dan pentingnya pengawasan oleh lembaga pengatur seperti OJK dan KPKNL.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode ilmiah hukum yang dirancang untuk memperoleh jawaban atas permasalahan hukum yang dikaji secara sistematis, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Penjelasan mengenai metode penelitian ini mencakup beberapa komponen sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertitik tolak dari norma-norma hukum positif yang berlaku. Penelitian hukum normatif menitikberatkan pada hak dan kewajiban debitur tentang pelaksanaan hak tanggungan, eksekusi jaminan melalui pelelangan, serta perlindungan hukum terhadap debitur.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni berupaya untuk menggambarkan secara sistematis dan terperinci mengenai fakta-fakta hukum serta norma-norma hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Selain menggambarkan, penelitian ini juga menganalisis secara kritis pada pelaksanaan pelelangan tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum, terutama dalam hal perlindungan debitur.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif (legal research), yang dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini dilakukan melalui kajian terhadap Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Peraturan Menteri Keuangan tentang tata cara pelelangan, Serta putusan pengadilan yang menjadi objek studi, yaitu Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg.

4. Sumber Data Penelitian

Data pada penelitian ini berupa data sekunder dan data kewahyuan. Data sekunder yang diklasifikasikan menjadi tiga jenis bahan hukum:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan dokumen resmi negara, termasuk Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg sebagai sumber utama.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, seperti literatur hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan penunjang seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan indeks hukum.

Data kewahyuan adalah data yang bersumber dari Ayat-ayat Al-Qur'an dan hadis yang berkaitan dengan prinsip keadilan, perlindungan hak, dan pelaksanaan perjanjian utang piutang. Penelitian ini menggunakan data kewahyuan merujuk pada Q.S Al-Baqarah (2:282);

كَاتِبُ يَأْبَ وَلَا يَالْعَدْلُ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلِيَكْتُبَ قَاكْتُبُوهُ مُسَمَّى أَجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنِ تَدَايَنْتُمْ إِذَا آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا
الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي وَلِيْمَلِلِ قَالِيكْتُبُ اللَّهُ عَلَّمَهُ كَمَا يَكْتُبُ أَنْ

Terjemahan di dalam bahasa indonesia memiliki arti sebagai berikut;
"Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, maka tulislah. Hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis enggan menulis sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah dia menuliskannya."

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian dilakukan dengan menggunakan library research (studi kepustakaan), yaitu dengan mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan (baik di dalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) ataupun dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan Pada penelitian.

6. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu melalui proses penelaahan dalam terhadap bahan hukum yang relevan dengan pokok permasalahan. Pendekatan ini dilakukan dengan menafsirkan, menelaah, dan mengkaji dokumen hukum seperti undang-undang, peraturan pelaksanaan, yurisprudensi, asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum untuk kemudian dikaitkan dengan fakta-fakta hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan jaminan negara kepada warga negara agar hak-haknya tidak dilanggar oleh pihak lain, termasuk oleh lembaga keuangan seperti bank. konteks debitur dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum menjadi prinsip penting agar tidak terjadi tindakan sewenang-wenang dari pihak kreditur yang memanfaatkan kedudukan dominan mereka. Negara menjamin perlindungan hukum bagi debitur melalui dua pendekatan, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak debitur sebelum tindakan hukum dilakukan. Hal ini mencakup pengaturan perjanjian kredit yang adil, pemberitahuan yang sah sebelum eksekusi, serta kewajiban lembaga perbankan untuk memberikan informasi yang transparan kepada debitur. Sedangkan perlindungan represif dilakukan setelah terjadi pelanggaran, melalui mekanisme gugatan ke pengadilan.¹³

Debitur memiliki hak untuk diberitahu secara patut, dilibatkan dalam proses negosiasi, dan mendapatkan ruang untuk melunasi utang sebelum lelang dilaksanakan. Negara wajib menjamin agar eksekusi jaminan tidak menjadi alat penindasan, melainkan sebagai jalan terakhir yang ditempuh setelah seluruh

¹³ Fauzi, M. H., & Budhiawan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang di Bawah Harga Pasar. *Jurnal Prespektif Hukum*, Universitas Warmadewa.

upaya damai tidak berhasil. Perlindungan hukum diberikan dalam dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah pelanggaran hak debitur sejak awal melalui pengaturan klausul yang adil dan transparan. Perlindungan represif diberikan ketika hak debitur telah dilanggar, seperti melalui gugatan perdata atau pembatalan lelang oleh pengadilan.¹⁴

Prinsip keadilan mewajibkan pelaksanaan lelang didahului oleh upaya penyelesaian alternatif seperti negosiasi, rescheduling, dan restrukturisasi kredit. Kreditur tidak boleh menggunakan hak tanggungan sebagai alat pemaksaan atau ancaman kepada debitur. Ketika debitur menunjukkan itikad baik, maka kreditur wajib memberikan ruang penyelesaian sebelum membawa persoalan ke pelelangan. Pada praktiknya, banyak kreditur langsung memilih jalur pelelangan tanpa memberikan waktu cukup bagi debitur untuk menjelaskan kendala ekonominya. Praktik ini melanggar prinsip proporsionalitas dan kehati-hatian yang seharusnya dipegang oleh lembaga keuangan. Peraturan perundang-undangan di Indonesia telah memberikan kerangka perlindungan hukum yang jelas terhadap debitur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mewajibkan pelaksanaan eksekusi dilakukan sesuai prosedur yang sah. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertugas memastikan bahwa pelelangan berjalan secara adil, terbuka, dan bebas dari konflik kepentingan. Namun, pada praktiknya, pelanggaran tetap sering terjadi.

¹⁴ Dianawati, C. B. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang. Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung.

Salah satu pelanggaran yang umum ialah pelelangan objek jaminan tanpa surat peringatan lengkap atau tanpa melibatkan KPKNL secara sah.

Selain itu, negara juga perlu membangun basis data pelelangan yang transparan dan dapat diakses publik. Hal ini bertujuan untuk menghindari praktik manipulasi harga, pemilihan pemenang yang tidak sah, serta mendorong keterlibatan masyarakat secara adil proses lelang. Ke depan, digitalisasi informasi pelelangan harus dijadikan instrumen transparansi untuk memperkuat prinsip keterbukaan eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian, pelelangan tidak dapat berdiri sendiri sebagai proses eksekusi tanpa pengawasan. Negara harus hadir tidak hanya sebagai regulator, tetapi juga sebagai pelindung hak-hak warga negara dari tindakan sepihak oleh lembaga keuangan. Jika prosedur pelelangan dilaksanakan secara sah, terbuka, dan adil, maka prinsip keadilan hukum dapat tercapai tanpa harus mengorbankan pihak debitur.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia telah memberikan kerangka perlindungan hukum yang jelas terhadap debitur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mewajibkan pelaksanaan eksekusi dilakukan sesuai prosedur yang sah. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertugas memastikan bahwa pelelangan berjalan secara adil, terbuka, dan bebas dari konflik kepentingan. Namun, pada praktiknya, pelanggaran tetap sering terjadi. Salah satu pelanggaran yang umum ialah pelelangan objek jaminan tanpa surat peringatan lengkap atau tanpa melibatkan KPKNL secara sah.

Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg memperlihatkan contoh konkret pelanggaran terhadap hak debitur. Kreditur melaksanakan pelelangan tanpa memberikan surat peringatan kedua dan ketiga. Debitur tidak menerima salinan risalah lelang atau kesempatan untuk melunasi utang sebelum lelang dilakukan. Bahkan, pemenang lelang merupakan istri dari karyawan bank yang menangani kredit tersebut. Fakta ini menimbulkan konflik kepentingan dan pelanggaran terhadap asas transparansi. Pengadilan membatalkan pelelangan karena prosedurnya dianggap cacat dan merugikan debitur secara hukum..¹⁵

Ketentuan hukum di Indonesia mengatur bahwa lelang harus dilakukan secara terbuka dan diumumkan kepada publik. Tujuannya adalah untuk mencegah permainan harga atau kolusi antara pihak kreditur dan calon pemenang lelang. Pada perkara yang dianalisis, pengadilan menemukan adanya hubungan keluarga antara pemenang lelang dan karyawan bank yang menangani kredit, yang jelas melanggar prinsip independensi dan keadilan.¹⁶ Perlindungan hukum juga mencakup perlindungan atas hak ekonomi dan sosial debitur. Pada kasus Putusan 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, debitur mengalami penurunan pendapatan karena istrinya menderita penyakit kronis. Meskipun demikian, debitur tetap menunjukkan itikad baik dengan berusaha membayar angsuran. Namun, kreditur tetap memilih untuk melelang objek jaminan tanpa mempertimbangkan kondisi kemanusiaan debitur.

¹⁵ Hutapea, J. A. P. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. *Jurnal Mister*, Universitas Serambi Mekkah.

¹⁶ Suharto. (2021). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Parate Eksekusi dan Fiat Eksekusi. *Law Journal*, Universitas Diponegoro

Tindakan ini bertentangan dengan prinsip kepatutan dan moralitas hukum. Hukum tidak hanya memuat aturan formal, tetapi juga nilai-nilai keadilan substansial yang melindungi pihak lemah dari penindasan struktural.

Pemerintah memiliki kewajiban membangun sistem informasi lelang yang terbuka dan akuntabel. Seluruh data tentang jadwal lelang, nilai objek, dan pemenang lelang harus diumumkan secara transparan agar masyarakat dapat mengawasi pelaksanaan lelang secara langsung. Digitalisasi sistem lelang menjadi solusi untuk mencegah kolusi antara pejabat lelang dan kreditur. Selain itu, penguatan peran KPK dan keterlibatan lembaga independen dalam proses evaluasi lelang dapat meningkatkan kualitas perlindungan hukum terhadap debitur.

B. Debitur dan Kreditur

Debitur memiliki kewajiban hukum untuk melunasi utang sesuai kesepakatan. Istilah debitur berasal dari kata Latin *debere*, yang berarti “berutang”. KUHPdata Pasal 1234 menjelaskan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi berupa menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Debitur muncul sebagai pihak dalam hubungan perikatan. Subekti menyebut debitur sebagai pihak yang wajib memenuhi prestasi dalam perjanjian. Prestasi tersebut dapat berupa pembayaran, penyerahan, atau tindakan hukum tertentu.

Debitur sering kali berada pada posisi lemah secara ekonomi. Lembaga keuangan sebagai kreditur memiliki kekuasaan yang lebih besar dan posisi tawar

yang lebih kuat..¹⁷ Prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu, yang diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Hubungan hukum antara debitur dan kreditur tidak hanya berlandaskan pada kontrak, tetapi juga menuntut keseimbangan perlakuan yang adil dari kedua belah pihak. Debitur sebagai pihak yang menerima pinjaman berada posisi yang rawan terhadap tindakan sepihak oleh kreditur. Karena itu, negara wajib menciptakan mekanisme perlindungan yang mampu menyeimbangkan kekuatan antara debitur dan kreditur.

Kreditur memiliki hak untuk memperoleh pelunasan dari utang yang telah diberikan. Namun, hak tersebut tidak dapat dijalankan secara absolut tanpa mempertimbangkan kondisi dan posisi debitur. banyak kasus, kreditur sering menggunakan kekuatannya untuk memaksakan klausul sepihak, yang pada akhirnya melemahkan posisi hukum debitur..¹⁸ Hal ini terutama terjadi dalam perjanjian kredit yang melibatkan lembaga keuangan seperti bank, di mana posisi tawar kreditur cenderung lebih dominan. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap debitur menjadi sangat penting agar tidak terjadi ketimpangan dalam hubungan hukum antara kedua belah pihak.

Posisi debitur perjanjian kredit sebenarnya tidak selalu berada pada titik yang seimbang dengan kreditur. Meskipun kedua pihak secara formal terikat oleh

¹⁷ Eka, V. (2022). Akibat Perbuatan Melawan Hukum Pada Pelelangan Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Supremasi Hukum*, Universitas Islam Balitar.

¹⁸ Sari, D. P. (2022). Perlindungan Hukum Kreditur Atas Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit. *Jurnal Akta Notaris*, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

akad yang disepakati bersama, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa kreditur kerap memegang kendali penuh atas isi, pelaksanaan, dan bahkan penyelesaian perjanjian. Hal ini menjadi akar dari ketimpangan hubungan hukum yang kerap muncul sengketa perbankan. Kreditur, terutama yang berasal dari lembaga keuangan besar seperti bank, memiliki sumber daya hukum, finansial, dan administratif yang jauh lebih kuat dibanding debitur. Posisi ini membuat kreditur dapat memaksakan sejumlah klausul baku yang bersifat mengikat tanpa banyak ruang negosiasi dari debitur. Ketentuan seperti hak untuk melelang secara sepihak, denda keterlambatan yang tidak rasional, serta hak audit aset pribadi debitur seringkali tidak disertai perlindungan sepadan bagi pihak debitur.

Praktik perbankan, tidak sedikit perjanjian kredit yang dibuat tanpa memberikan pemahaman utuh kepada debitur. Banyak debitur menandatangani perjanjian secara pasif, karena tekanan kebutuhan atau karena minimnya pemahaman terhadap klausul-klausul hukum yang tertulis. Hal ini menyebabkan debitur berada posisi yang sangat lemah ketika terjadi sengketa atau keterlambatan pembayaran. Keadaan ini menjadi lebih problematis ketika kreditur langsung mengambil jalur eksekusi jaminan tanpa membuka ruang komunikasi terlebih dahulu. Padahal, asas keadilan hukum perdata mengharuskan adanya upaya penyelesaian secara musyawarah sebelum hak eksekusi dijalankan. Ketika kreditur langsung melelang jaminan tanpa memberi ruang kepada debitur untuk melunasi, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip proporsionalitas.

Putusan Pengadilan Negeri Parigi perkara Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menggambarkan secara nyata ketimpangan ini. Pengadilan menilai bahwa kreditur telah menyalahi prosedur karena tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya terlebih dahulu. Bahkan, debitur tidak diberikan salinan risalah lelang, dan pemenang lelang merupakan istri dari karyawan bank. Hal ini menjadi bukti bahwa relasi kuasa antara debitur dan kreditur harus dikontrol dengan hukum yang adil dan efektif.

Tanggung jawab kreditur tidak hanya sebatas memberikan pinjaman, tetapi juga mencakup perlindungan terhadap hak-hak dasar debitur. Kreditur harus bersikap transparan, adil, dan memberikan peringatan secara sah dan tertulis sebelum mengambil tindakan hukum terhadap debitur. Jika prosedur ini diabaikan, maka pelaksanaan hak kreditur tidak lagi sah secara moral maupun hukum. Debitur juga memiliki kewajiban untuk memenuhi seluruh kesepakatan perjanjian. Namun ketika debitur mengalami kendala yang sifatnya objektif seperti kehilangan pekerjaan, bencana alam, atau kondisi krisis ekonomi, maka kreditur wajib mempertimbangkan opsi restrukturisasi. Banyak regulasi keuangan, termasuk dari OJK, mewajibkan lembaga keuangan untuk menyediakan skema keringanan bagi debitur terdampak.

Hubungan debitur dan kreditur yang sehat seharusnya tidak hanya berbasis hukum tertulis, tetapi juga pada semangat kemanusiaan dan tanggung jawab sosial. Lembaga keuangan yang hanya mengedepankan prosedur formal tanpa memperhatikan keadaan riil debitur berpotensi melanggar asas keadilan. Oleh

sebab itu, pendekatan humanis relasi debitur-kreditur sangat dibutuhkan. Ketika hubungan debitur dan kreditur rusak akibat pelanggaran prosedural, pengadilan menjadi ruang terakhir bagi debitur untuk mencari keadilan. Namun, tidak semua debitur memiliki keberanian dan kapasitas hukum untuk melawan secara litigasi. Oleh karena itu, negara perlu menyediakan bantuan hukum dan literasi keuangan bagi masyarakat agar posisi mereka tidak selalu dirugikan ketika berhadapan dengan kreditur besar.

Salah satu solusi ke depan adalah mendorong revisi terhadap regulasi perbankan agar lebih menyeimbangkan kekuatan antara debitur dan kreditur. Klausul baku yang merugikan debitur harus dibatasi secara hukum, dan lembaga keuangan wajib mencantumkan klausul perlindungan hukum yang jelas dan adil. Dengan demikian, hubungan debitur dan kreditur akan lebih setara dan mencerminkan asas keadilan sosial praktik hukum keperdataan. Klausul sepihak sering muncul pada perjanjian kredit bentuk ancaman lelang tanpa tahapan peringatan yang wajar. Kreditur posisi ini tidak jarang mengabaikan asas keadilan dan justru mengandalkan prosedur administratif semata untuk mengeksekusi objek jaminan. Padahal, debitur tetap memiliki hak untuk mengetahui secara lengkap proses yang akan dilakukan atas jaminan miliknya.

Pengadilan Negeri Parigi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg telah menilai secara tegas bahwa pelaksanaan hak kreditur yang tidak memperhatikan hak debitur merupakan pelanggaran hukum. kasus tersebut, kreditur melelang tanah jaminan tanpa memberikan kesempatan kepada debitur sering kali

mengalami ketimpangan informasi terhadap perjanjian yang mereka tandatangani. Kreditur sebagai lembaga keuangan memiliki sumber daya dan tenaga hukum yang memahami seluk-beluk perjanjian, sementara debitur hanya mengandalkan kepercayaan. Ketimpangan informasi ini menciptakan ketidakseimbangan struktural yang berisiko melanggar hak-hak debitur.

Negara harus hadir untuk menjamin bahwa debitur memperoleh hak-haknya secara penuh, baik dari sisi informasi, prosedur pelaksanaan kredit, hingga tahap eksekusi. Perlindungan hukum tidak hanya berlaku pada saat debitur menggugat, tetapi juga ketika perjanjian dibuat. Pengawasan terhadap klausul perjanjian menjadi sangat penting untuk mencegah penyalahgunaan wewenang oleh kreditur. Debitur yang mengalami kendala ekonomi tetap harus diberi ruang untuk menyampaikan kesulitannya. Kreditur wajib membuka opsi restrukturisasi, penjadwalan ulang, atau skema pembayaran yang tidak memberatkan. Ketika kreditur mengabaikan kondisi ini dan langsung mengambil jalur lelang, maka tindakan tersebut bertentangan dengan asas kehati-hatian yang wajib dijalankan oleh lembaga keuangan.¹⁹

Kreditur juga harus bertindak dengan prinsip kehati-hatian dan integritas. Tindakan seperti menjual objek jaminan kepada pihak internal bank atau kepada kerabat karyawan menunjukkan pelanggaran etika dan membuka ruang konflik kepentingan. Prinsip moral pelaksanaan hak kreditur sama pentingnya dengan

¹⁹ Rachman, A. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Pada Hal Terjadi Gugatan dari Pihak Ketiga. *Jurnal Galuh Justisi*, Universitas Galuh.

ketentuan hukum formal. Hubungan antara debitur dan kreditur seharusnya dilandasi pada semangat saling percaya, transparansi, dan tanggung jawab. Ketika salah satu pihak mengabaikan prinsip tersebut, maka hubungan hukum berubah menjadi alat penindasan, terutama bila kreditur menggunakan posisinya untuk mendapatkan keuntungan yang tidak seimbang.

Pemerintah melalui OJK, KPKNL, dan peradilan memiliki tanggung jawab untuk mengawasi interaksi antara debitur dan kreditur. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit tidak menimbulkan ketidakadilan sistemik. Pelanggaran yang dilakukan oleh kreditur tidak boleh dibiarkan karena hal tersebut melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan lembaga keuangan.

C. Lelang

Lelang merupakan sarana pelaksanaan eksekusi atas barang jaminan yang diatur secara resmi oleh negara. Proses lelang memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya, tetapi pelaksanaannya harus menjamin prinsip transparansi, keadilan, dan keterbukaan terhadap debitur. Tanpa pelaksanaan yang benar, lelang justru dapat menjadi instrumen ketidakadilan.

Kreditur tidak boleh menggunakan mekanisme lelang untuk mengalihkan objek jaminan secara sepihak. Sebuah lelang wajib memenuhi syarat-syarat administratif yang ketat, seperti adanya bukti wanprestasi, pemberitahuan resmi, dan keterlibatan lembaga lelang resmi, yaitu KPKNL. Jika satu saja dari syarat ini diabaikan, maka lelang tersebut patut dinilai cacat hukum. Lelang yang dilakukan

tanpa melibatkan KPKNL sering menimbulkan konflik hukum. Hal ini terjadi pada Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, di mana pelelangan dilakukan tanpa prosedur yang sah. Debitur tidak memperoleh surat peringatan kedua dan ketiga, serta tidak mendapatkan kesempatan untuk melunasi kewajiban sebelum eksekusi dilakukan. Fakta tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang telah menyimpang dari asas *due process of law*.

Pada praktiknya, lelang sering digunakan oleh kreditur sebagai cara cepat untuk menyelesaikan piutang. Namun, langkah ini seharusnya bukan menjadi pilihan pertama, melainkan solusi terakhir. Kreditur harus terlebih dahulu membuka ruang dialog dan restrukturisasi terhadap debitur yang memiliki itikad baik. Dengan langsung memilih pelelangan, kreditur berpotensi mengabaikan tanggung jawab sosial dan prinsip kehati-hatian. Penyimpangan lelang juga dapat terjadi ketika nilai objek jaminan dinilai terlalu rendah. Kreditur dan pejabat lelang wajib bekerja sama dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk menentukan harga limit berdasarkan nilai pasar yang wajar. Jika harga limit ditetapkan di bawah nilai riil, maka pelelangan tersebut akan merugikan debitur dan membuka ruang gugatan.²⁰

Pelaksanaan lelang sistem hukum perdata menjadi bagian penting dari eksekusi jaminan. Lelang memberikan jalan hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari debitur yang telah wanprestasi. Namun,

²⁰ Rachman, A. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Akta Notaris*, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

pelaksanaan tersebut harus melalui prosedur formal yang sah, objektif, dan tidak merugikan pihak yang dijadikan objek lelang. Kreditur tidak memiliki hak untuk melaksanakan lelang sendiri tanpa melibatkan pejabat lelang resmi. Pemerintah telah menetapkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai lembaga yang berwenang menyelenggarakan pelelangan atas permintaan pihak-pihak berkepentingan. Pelaksanaan yang tidak melibatkan KPKNL dapat menimbulkan cacat hukum dan berisiko dibatalkan oleh pengadilan.

KPKNL sebagai lembaga pelaksana lelang harus memastikan bahwa semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap. Surat peringatan kepada debitur harus ada dan ditandatangani, pemberitahuan lelang harus diumumkan secara terbuka, serta seluruh peserta lelang harus terdaftar secara resmi. Prosedur ini bertujuan untuk menjaga keadilan dan menghindari praktik manipulatif yang dapat merugikan debitur. Penetapan harga limit atas objek lelang tidak dapat ditentukan secara sepihak oleh kreditur. Harga limit harus berasal dari penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang profesional dan independen. Penilaian yang tidak wajar berpotensi menimbulkan kerugian besar bagi debitur. Ketika objek dilelang jauh di bawah harga pasar, maka eksekusi tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan serius.

Debitur tetap memiliki hak untuk menerima informasi penuh terkait proses lelang. Setiap surat, pengumuman, atau risalah wajib disampaikan secara sah kepada debitur. Kegagalan kreditur untuk memberikan informasi tersebut dapat dijadikan alasan kuat untuk mengajukan gugatan pembatalan lelang. Hak debitur

harus dijamin sepanjang proses eksekusi berlangsung. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg telah menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang yang tidak sah dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pada perkara tersebut, debitur tidak menerima surat peringatan lengkap dan tidak memperoleh salinan risalah lelang. Pemenang lelang merupakan istri dari karyawan bank yang memberikan kredit. Hubungan tersebut menimbulkan konflik kepentingan yang mencederai kepercayaan publik.

Lelang wajib dijalankan secara terbuka dan diawasi oleh pejabat negara. Pelaksanaan tertutup atau hanya melibatkan pihak internal dari bank dapat membuka ruang penyalahgunaan wewenang. Ketika pemenang lelang telah ditentukan secara informal sebelum pelelangan resmi berlangsung, maka lelang telah kehilangan fungsi hukumnya. Lelang tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip keadilan prosedural. Setiap pihak harus memiliki kesempatan yang setara untuk mengikuti proses. Debitur tidak boleh dikecualikan dari informasi dan proses administratif. Pelaksanaan yang tidak objektif akan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan merugikan debitur sebagai pihak yang lemah.

Negara memiliki kewajiban untuk mengawasi pelaksanaan lelang secara menyeluruh. Otoritas seperti KPK dan OJK harus memastikan bahwa lelang tidak menjadi alat untuk mengalihkan aset debitur secara paksa. Sistem pengawasan harus mencegah kreditur menyalahgunakan kekuasaannya untuk memperoleh keuntungan di luar batas hukum. Pemanfaatan teknologi informasi

dapat membantu proses lelang menjadi lebih transparan. Platform digital dapat digunakan untuk menampilkan jadwal lelang, daftar peserta, nilai limit, dan pemenang. Dengan keterbukaan tersebut, semua pihak dapat memantau pelaksanaan secara real time dan mencegah terjadinya kolusi antara pelaksana dan peserta lelang.

Proses lelang harus menjunjung tinggi prinsip keadilan, legalitas, dan transparansi. Kreditur wajib mematuhi seluruh aturan dan menghormati hak debitur sebagai pemilik objek jaminan. Apabila lelang dilakukan secara adil, terbuka, dan profesional, maka proses tersebut akan memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan terhadap seluruh pihak yang terlibat.

D. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberikan kekuatan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan piutang melalui objek tanah atau benda yang melekat padanya. Namun praktiknya, penggunaan hak tanggungan harus dilakukan dengan memperhatikan prosedur hukum, prinsip keadilan, dan perlindungan terhadap hak debitur. Penerapan hak tanggungan yang menyimpang justru dapat menciptakan ketidakadilan dan penyalahgunaan kekuasaan oleh kreditur.

Kreditur memang memperoleh hak preferen atas objek yang dijaminkan melalui akta pemberian hak tanggungan, tetapi hak tersebut tidak bersifat absolut. Pelaksanaan hak tanggungan tetap wajib tunduk pada ketentuan yang mengatur tentang prosedur pemberian peringatan, pemberitahuan lelang, dan hak debitur

untuk melunasi sebelum eksekusi dilakukan. Ketika kreditur melewati prosedur ini, maka hak tanggungan kehilangan validitas pelaksanaannya secara hukum. Penerapan hak tanggungan praktik kredit perbankan telah menjadi alat utama untuk menjamin pelunasan utang debitur. Kreditur memperoleh kedudukan yang kuat karena hak tanggungan memberikan kewenangan eksekusi langsung terhadap objek jaminan tanpa memerlukan proses gugatan terlebih dahulu. Namun, kewenangan ini harus disertai kehati-hatian dan pengawasan hukum agar pelaksanaannya tidak merugikan debitur secara sepihak.

Setiap pelaksanaan hak tanggungan wajib melalui proses administratif yang sah. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) harus menerbitkan akta pemberian hak tanggungan, dan Kantor Pertanahan harus mendaftarkannya. Sertifikat hak tanggungan harus memuat irah-irah eksekusi agar memiliki kekuatan eksekutorial. Tanpa langkah tersebut, kreditur tidak dapat mengeksekusi jaminan secara langsung melalui lelang. Debitur tetap memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik objek selama lelang belum terlaksana secara sah. Kreditur tidak memiliki kewenangan untuk menguasai, menggunakan, atau menjual objek jaminan tanpa prosedur lelang resmi. Pengalihan hak atas objek jaminan yang tidak melalui mekanisme formal dapat menimbulkan sengketa dan pembatalan di pengadilan.

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg telah menunjukkan bahwa pelaksanaan hak tanggungan tanpa prosedur hukum yang lengkap dapat dianggap cacat. Kreditur perkara tersebut tidak memberikan surat peringatan tahap akhir kepada debitur, tidak melibatkan KPKNL secara sah, dan tidak menyerahkan

salinan risalah lelang kepada debitur. Pengadilan memutuskan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak sah dan seluruh proses lelang dinyatakan batal demi hukum.

Kewenangan kreditur tidak boleh melampaui batas-batas hukum yang telah ditetapkan. Prinsip keadilan dan perlindungan terhadap hak milik mengharuskan adanya pengawasan setiap pelaksanaan hak tanggungan. Debitur memiliki hak untuk mengetahui seluruh proses dan berpartisipasi penyelesaian kewajiban, baik melalui pelunasan langsung maupun melalui keberatan atas nilai objek lelang. Pengawasan terhadap pelaksanaan hak tanggungan tidak hanya berada di tangan pengadilan. Kantor Pertanahan, KPKNL, dan lembaga keuangan juga memikul tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa prosedur eksekusi tidak disalahgunakan. Kealpaan pengawasan dapat membuka ruang bagi praktik penyimpangan yang merugikan debitur.

Penerapan asas itikad baik menjadi kunci utama pelaksanaan hak tanggungan. Kreditur wajib bertindak berdasarkan kepatutan, transparansi, dan tanggung jawab. Ketika kreditur bertindak secara terburu-buru, tanpa memberi kesempatan penyelesaian damai, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan hak hukum. Debitur tidak boleh dianggap sebagai pihak yang selalu berada pada posisi bersalah. Banyak debitur mengalami kesulitan ekonomi bukan karena kelalaian, tetapi karena kondisi objektif seperti krisis keuangan, kehilangan pekerjaan, atau bencana. Oleh sebab itu, pelaksanaan hak

tanggungan harus mempertimbangkan latar belakang dan keadaan debitur secara menyeluruh.

Lembaga keuangan perlu mengembangkan mekanisme internal untuk mengevaluasi pelaksanaan hak tanggungan. Tim verifikasi harus menilai apakah eksekusi jaminan telah melalui proses mediasi terlebih dahulu, apakah peringatan sudah dikirimkan secara sah, dan apakah debitur sudah diberi ruang untuk menyampaikan keberatan. Ketika semua tahap telah dilalui, barulah pelaksanaan hak tanggungan dapat dianggap sah. Negara memiliki tanggung jawab untuk mengatur dan memperbaiki praktik pelaksanaan hak tanggungan agar tidak merugikan masyarakat. Regulasi baru yang lebih tegas diperlukan untuk mengatur batas kewenangan kreditur dan memperkuat perlindungan debitur. Tujuannya bukan untuk menghambat proses eksekusi, tetapi untuk memastikan bahwa keadilan tetap terjaga hubungan hukum antara pihak yang kuat dan pihak yang rentan.

Pelaksanaan hak tanggungan yang tidak disertai pemberitahuan resmi kepada debitur dapat menjadi dasar pembatalan oleh pengadilan. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, hakim menilai bahwa pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan tanpa proses pemberitahuan bertentangan dengan prinsip *due process of law*. Fakta tersebut menunjukkan bahwa hak eksekusi bukan hanya bergantung pada adanya wanprestasi, tetapi juga pada sahnya proses pelaksanaan. Debitur memiliki hak untuk mempertahankan objek jaminan selama ia belum melewati proses hukum secara sah. Pemberian akta hak tanggungan memang

memberi kekuatan kepada kreditur, tetapi tidak serta-merta menghilangkan hak kepemilikan debitur. Oleh sebab itu, pelaksanaan hak tanggungan harus menjamin hak debitur untuk memperoleh perlakuan yang adil dan informasi yang lengkap mengenai status jaminan miliknya.

Banyak kasus menunjukkan bahwa kreditur menyalahgunakan kekuatan hak tanggungan untuk mengambil alih objek jaminan secara cepat. Praktik tersebut sering disertai dengan pengabaian hak debitur dan dilandasi oleh klausul baku yang tidak adil. Negara melalui peraturan perundang-undangan semestinya hadir untuk menertibkan praktik semacam ini melalui pengawasan ketat dan sanksi administratif yang tegas. KPKNL sebagai lembaga yang ditunjuk oleh negara memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pelaksanaan hak tanggungan melalui pelelangan memenuhi ketentuan hukum. Pelaksanaan lelang tanpa dokumen lengkap atau tanpa kehadiran pejabat yang sah dapat menyebabkan batalnya seluruh proses eksekusi. Hal ini sudah ditegaskan beberapa yurisprudensi yang menilai bahwa legalitas administrasi sangat menentukan keabsahan pelaksanaan hak tanggungan.

Hak tanggungan seharusnya menjadi jaminan yang melindungi semua pihak. Kreditur mendapatkan kepastian pembayaran, sementara debitur mendapatkan kepastian bahwa pelaksanaan eksekusi tidak akan dilakukan secara sewenang-wenang. Bila salah satu pihak melanggar prinsip ini, maka sistem jaminan kehilangan makna keadilannya.

Debitur yang mengalihkan objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur dapat dinyatakan melanggar hukum. Namun, kreditur yang melelang objek tanpa melibatkan debitur juga melanggar hukum. Kedua pihak memiliki tanggung jawab untuk saling menghormati hak dan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati. Oleh karena itu, pelaksanaan hak tanggungan harus disertai dengan komunikasi hukum yang terbuka. Putusan pengadilan yang membatalkan lelang akibat pelanggaran prosedur hak tanggungan menunjukkan bahwa lembaga yudikatif masih berperan penting menjaga keadilan pada praktik pelaksanaan jaminan. Hakim memiliki kewenangan untuk menilai tidak hanya formilitas, tetapi juga substansi dari pelaksanaan hak tanggungan, termasuk iktikad baik, transparansi, dan prosedur peringatan.

Pelaksanaan hak tanggungan yang sah akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan dan sistem hukum. Sebaliknya, pelaksanaan yang dilakukan dengan cara yang melanggar prosedur akan menciptakan preseden buruk, memperlemah posisi debitur, dan mencoreng integritas institusi pemberi kredit. Oleh sebab itu, negara harus terus membangun mekanisme yang adil untuk mengatur pelaksanaan hak tanggungan secara seimbang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hak dan Kewajiban yang dimiliki Debitur dalam Proses Pelelangan Hak Tanggungan

Hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang melibatkan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang diatur baik dalam perjanjian kredit maupun dalam ketentuan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Pada perkara Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, terjadi sengketa antara debitur dan kreditur terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan. Untuk memahami kedudukan debitur secara utuh, berikut dijelaskan hak dan kewajibannya dalam konteks pelelangan hak tanggungan:

1. Hak untuk diberitahukan

Debitur memiliki hak untuk mendapatkan pemberitahuan secara patut terkait rencana pelelangan objek hak tanggungan oleh kreditur. Pemberitahuan ini merupakan bentuk penghormatan terhadap prinsip itikad baik dan hak atas informasi tercermin dalam asas *due process of law*.

2. Hak untuk melunasi sebelum pelelangan

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, debitur memiliki hak untuk melunasi utangnya sebelum pelaksanaan lelang berlangsung. Jika

pelunasan dilakukan sebelum lelang, maka pelaksanaan lelang harus dibatalkan.

3. Hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan

Debitur berhak untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan apabila ia merasa bahwa proses eksekusi tidak sesuai prosedur, tidak sah, atau melanggar hak-hak hukumnya.²¹ Pada kasus ini, debitur menggunakan haknya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Parigi.

4. Hak atas perlindungan hukum

Sebagai subjek hukum, debitur tetap berhak mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi penyimpangan dalam proses eksekusi, termasuk pelelangan yang dilakukan tanpa pemenuhan syarat hukum formil dan materil.

Selain memiliki hak, debitur juga dibebani kewajiban yang harus dipenuhi dalam hubungan hukum dengan kreditur, antara lain:

1. Kewajiban untuk membayar utang

Kewajiban utama debitur adalah melunasi utang pokok beserta bunga dan biaya lainnya telah disepakati dalam perjanjian kredit. Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban ini dapat menyebabkan pelaksanaan eksekusi jaminan oleh kreditur.

²¹ Alpian Permana Putra, Bambang Dwianto, Diki Suryadi, Erwin Romel, Fenimawati Laia. "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020)". Jurnal IKAMAKUM, Vol. 2, No. 2, 2022.

2. Kewajiban menjaga objek jaminan

Debitur berkewajiban menjaga agar objek hak tanggungan tidak rusak atau hilang nilainya, karena hal tersebut akan mempengaruhi pelaksanaan hak kreditur.

3. Kewajiban menghormati proses eksekusi

Debitur wajib menghormati proses eksekusi yang dilakukan berdasarkan putusan pengadilan atau ketentuan hukum yang berlaku, sepanjang proses tersebut dilakukan secara sah, benar, dan adil.

Pada putusan tersebut, penggugat (debitur) menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan tanpa pemberitahuan dan tanpa adanya penyelesaian administratif mestinya, yang mengakibatkan pelanggaran terhadap hak-haknya sebagai debitur.²² Hal ini menunjukkan adanya potensi pelanggaran terhadap hak untuk diberitahukan dan hak atas perlindungan hukum.

Namun di sisi lain, dari sudut pandang kreditur dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, pelaksanaan lelang didasarkan pada wanprestasi debitur dan telah melalui prosedur hukum yang sesuai. Hakim kemudian mempertimbangkan apakah prosedur lelang yang dilakukan telah memenuhi ketentuan hukum formil dan materil diatur dalam UUHT, Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang, dan HIR/RBg. Debitur memiliki posisi sebagai pihak yang wajib memenuhi prestasi berupa pembayaran utang sesuai perjanjian

²² Ni Made Ariningsih, Lis Julianti. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Jaminan Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus PT. BPR TISH Batubulan, Sukawati, Gianyar)". *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Vol. 4, No. 1, 2017.

kredit. Kreditur memberikan pinjaman berdasarkan perjanjian yang dibebani jaminan berupa hak tanggungan. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur terbentuk berdasarkan asas kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kesetaraan hukum.

Kreditur memperoleh hak preferen untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun, pelaksanaan eksekusi harus tetap mematuhi ketentuan hukum secara prosedural. Debitur tetap memegang hak sebagai pemilik objek jaminan hingga lelang dilakukan secara sah. Oleh karena itu, kreditur wajib menyampaikan surat peringatan secara lengkap sebelum melaksanakan pelelangan. Pengadilan menyatakan bahwa debitur pada perkara ini tidak menerima surat peringatan kedua dan ketiga. Fakta tersebut membuktikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan tanpa prosedur yang lengkap. Debitur tidak memperoleh kesempatan menyampaikan keberatan, membayar kewajiban, atau menunda pelelangan melalui negosiasi.

Debitur juga memiliki hak atas informasi terkait status jaminan, jadwal lelang, dan nilai limit objek yang akan dilelang. Kreditur wajib menyampaikan informasi tersebut secara resmi, tertulis, dan sah. Ketika kreditur mengabaikan kewajiban itu, debitur kehilangan kesempatan untuk mempertahankan hak miliknya. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menjelaskan bahwa pelaksanaan lelang tanpa pemberitahuan telah melanggar asas perlindungan hukum terhadap debitur. Pengadilan menyimpulkan bahwa debitur belum

kehilangan hak atas objek jaminan karena pelaksanaan lelang tidak memenuhi unsur formal. Oleh karena itu, lelang dibatalkan demi hukum.

Debitur memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Debitur tetap berusaha membayar angsuran meskipun kondisi ekonomi keluarga menurun. Namun, kreditur tidak memberikan ruang bagi debitur untuk menjelaskan kesulitan ekonomi tersebut. Kreditur memilih jalur pelelangan tanpa musyawarah terlebih dahulu. Kreditur tidak boleh menggunakan hak tanggungan secara sewenang-wenang. Kreditur wajib membuka ruang negosiasi apabila debitur menunjukkan itikad baik. Negara memberikan hak kepada debitur untuk memperoleh perlindungan hukum dari tindakan yang merugikan secara sepihak. Hubungan antara debitur dan kreditur tidak hanya bersifat kontraktual, tetapi juga memuat nilai keadilan sosial. Hukum mewajibkan kreditur untuk bertindak adil terhadap debitur. Oleh sebab itu, pelaksanaan pelelangan harus menjunjung tinggi asas kehati-hatian, keterbukaan, dan proporsionalitas.

Pada hubungan perdata antara kreditur dan debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian utang-piutang dengan jaminan kebendaan berupa hak tanggungan, terdapat keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini sangat penting untuk menjaga agar hubungan hukum yang dibangun berdasarkan asas kebebasan berkontrak tidak melahirkan ketimpangan atau penyalahgunaan kewenangan oleh salah satu pihak. Pada konteks ini, debitur bukan hanya sekadar pihak yang berkewajiban melunasi utang, tetapi juga merupakan subjek hukum yang dilindungi hak-haknya oleh peraturan perundang-

undangan, terutama apabila telah terjadi wanprestasi dan kreditur bermaksud mengeksekusi jaminan dengan cara pelelangan.

Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg mengungkapkan konflik hukum antara debitur dan kreditur yang bermula dari rencana pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan. Pada perkara tersebut, debitur mengajukan gugatan perlawanan terhadap rencana lelang, dengan dalih bahwa proses tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum dan dilakukan tanpa pemberitahuan yang sah kepadanya sebagai pemilik objek jaminan. Hal ini menjadi titik penting untuk menganalisis hak dan kewajiban debitur dalam proses pelelangan hak tanggungan, baik secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan maupun dalam konteks praktik yuridis yang tercermin dalam putusan pengadilan tersebut.

Secara normatif, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan landasan hukum terhadap hak dan kewajiban debitur maupun kreditur dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan. Namun demikian, pelaksanaan hak ini tidak boleh mengabaikan hak-hak debitur yang melekat selama proses eksekusi berlangsung.²³

²³ Ilham Aulia Ramadhan, Efi Yulistyowati, Agus Saiful Abib. "Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Obyek Hak Tanggungan". Semarang Law Review, Vol. 4, No. 2, 2021.

Salah satu hak utama yang dimiliki oleh debitur adalah hak untuk mendapatkan pemberitahuan secara sah dan patut sebelum pelaksanaan lelang dilakukan. Pemberitahuan ini tidak hanya bersifat administratif, melainkan merupakan bagian dari prinsip perlindungan hukum dan hak atas informasi yang melekat pada setiap subjek hukum dalam proses eksekusi. Tanpa adanya pemberitahuan yang memadai, debitur tidak memiliki kesempatan untuk melakukan upaya pelunasan utang sebelum lelang, atau setidaknya menyampaikan keberatannya melalui jalur hukum. Pada perkara ini, debitur menyatakan bahwa ia tidak menerima pemberitahuan resmi mengenai rencana lelang tersebut. Jika klaim ini terbukti benar, maka pelaksanaan lelang dapat dikatakan cacat prosedur karena melanggar asas audi et alteram partem (hak untuk didengar).

Debitur memiliki kedudukan hukum yang lemah dibandingkan kreditur, terutama ketika kreditur menggunakan hak tanggungan untuk melelang objek jaminan secara sepihak. perkara Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, kedudukan debitur menjadi sorotan karena proses lelang dilakukan tanpa pemberitahuan resmi yang layak, bahkan tanpa kesempatan bagi debitur untuk melunasi utang. Debitur berhak menerima peringatan tertulis sebelum lelang dilakukan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, debitur memiliki hak untuk melunasi utangnya sebelum proses lelang dilaksanakan. Hak ini disebut hak untuk menebus, dan pelaksanaannya harus dihormati. Namun, pada kasus ini, debitur

tidak diberikan waktu dan informasi yang cukup untuk menggunakan hak tersebut.

Debitur juga memiliki kewajiban untuk membayar utang tepat waktu dan menjaga hubungan hukum dengan kreditur. Namun, kewajiban itu tidak serta merta menghapuskan haknya untuk memperoleh informasi. Pelanggaran terhadap prosedur pemberitahuan menunjukkan bahwa hak debitur telah dilanggar. Kreditur wajib menghormati asas keadilan dan keterbukaan. Jika pelelangan dilakukan tanpa pemberitahuan, maka debitur berada pada posisi yang tidak seimbang dan kehilangan hak untuk melakukan perlawanan. Putusan pengadilan perkara ini memperlihatkan bahwa pelaksanaan lelang yang tidak transparan dapat dibatalkan dan hak debitur dikembalikan.

Selain hak untuk diberitahukan, debitur juga memiliki hak untuk melunasi utang sebelum eksekusi dilaksanakan, diatur pada Pasal 20 ayat (2) UUHT. Hak ini memberikan ruang bagi debitur untuk tetap mempertahankan objek jaminan miliknya dan menghindari lelang, selama ia dapat memenuhi kewajibannya dalam waktu yang ditentukan.²⁴ Pada banyak kasus, termasuk dalam perkara Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, sering kali debitur merasa bahwa masih memiliki kemampuan atau niat untuk melunasi, namun karena tidak adanya komunikasi atau pemberitahuan, debitur kehilangan kesempatan untuk menyelamatkan objek jaminan.

²⁴ Ngadenan. "Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid". *Law Reform*, Vol. 14, No. 2, 2018.

Selanjutnya, debitur juga memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan apabila debitur menilai proses eksekusi atau pelelangan telah dilakukan secara tidak sah atau melanggar prosedur. Gugatan yang diajukan oleh debitur dalam perkara ini merupakan perwujudan dari hak tersebut. Gugatan ini tidak serta-merta menghalangi hak kreditur, tetapi menjadi sarana untuk memastikan bahwa proses eksekusi berjalan secara sah dan adil. Hal ini juga merupakan bagian dari kontrol yudisial terhadap pelaksanaan hukum di luar pengadilan (non-litigasi), dalam hal ini melalui eksekusi jaminan oleh pejabat lelang.

Di sisi lain, sebagai pihak yang berutang, debitur juga memiliki kewajiban yang melekat. Kewajiban utama debitur adalah melunasi utang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Kegagalan pada memenuhi kewajiban ini, baik karena ketidakmampuan maupun kelalaian, dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa eksekusi terhadap objek jaminan.²⁵ Oleh karena itu, debitur tidak dapat menolak secara mutlak hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan ketika telah terbukti terjadi wanprestasi. Selain itu, debitur juga berkewajiban untuk menjaga objek jaminan agar tetap pada kondisi baik selama masa perjanjian berlangsung. Hal ini penting untuk menjaga nilai ekonomis dari objek jaminan tersebut, yang akan menjadi dasar pelunasan piutang kreditur apabila harus dilakukan pelelangan.

²⁵ Marnita. "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)". *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 3, 2016.

Kewajiban lain yang tidak kalah penting adalah kewajiban untuk menghormati proses hukum, termasuk pelaksanaan eksekusi, sepanjang dilakukan secara sah dan sesuai prosedur. Apabila eksekusi dilakukan dengan dasar hukum yang kuat dan prosedur yang benar, maka debitur tidak dapat menghalangi atau menolak pelaksanaan tersebut secara sepihak. Namun apabila terdapat indikasi pelanggaran prosedur, debitur tetap memiliki ruang hukum untuk melakukan perlawanan, yang dilakukan dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, terdapat ketegangan antara pelaksanaan hak kreditur dan perlindungan terhadap hak-hak debitur. Meskipun kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan, proses tersebut tidak boleh mengabaikan hak-hak debitur, terutama hak untuk diberitahu, hak untuk melunasi sebelum lelang, dan hak untuk menggugat jika terdapat dugaan pelanggaran prosedur. Hakim pada perkara ini memegang peran penting dalam menilai apakah prosedur yang ditempuh oleh kreditur telah memenuhi asas keadilan, keterbukaan, dan kepastian hukum.

B. Akibat Hukum terhadap Pembatalan Pelelangan Hak Tanggungan

Pengadilan Negeri Parigi telah membatalkan pelelangan hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg. Hakim telah menyatakan pelelangan tersebut tidak sah karena kreditur melanggar prosedur yang berlaku. Keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum yang signifikan bagi para pihak, terutama debitur dan kreditur. Hakim telah menetapkan bahwa objek lelang harus

kembali kepada debitur. Putusan tersebut mengharuskan pembatalan berita acara lelang serta pemulihan hak milik atas tanah yang dijamin. Debitur berhak memperoleh kembali penguasaan atas objek jaminan. Lelang yang tidak sesuai prosedur telah dianggap cacat hukum. Oleh karena itu, putusan pengadilan memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengembalikan keadaan seperti semula.

Kreditur memiliki kewajiban hukum untuk mematuhi putusan tersebut. Kreditur harus menghentikan semua proses eksekusi lebih lanjut. Jika kreditur tetap melanjutkan eksekusi, maka tindakan tersebut tergolong melawan hukum. Pengadilan juga memberi perlindungan kepada debitur dengan memberikan perintah administratif kepada instansi lelang untuk membatalkan hasil lelang yang terjadi secara tidak sah pemenang lelang tidak memiliki kekuatan hukum atas objek jaminan setelah pembatalan lelang. Status kepemilikan pemenang lelang menjadi tidak sah. Pihak pemenang lelang wajib menyerahkan kembali objek kepada debitur. Hak milik debitur atas tanah menjadi pulih karena pelelangan dibatalkan secara hukum. Keputusan tersebut menciptakan kepastian hukum terhadap hak milik debitur atas tanah yang sempat berpindah.²⁶

Putusan pembatalan pelelangan hak tanggungan dapat menimbulkan berbagai akibat hukum yang signifikan, baik terhadap debitur maupun kreditur. Pengadilan memiliki kewenangan untuk membatalkan pelelangan apabila proses tersebut tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku. Pembatalan tersebut

²⁶ Tri Pamungkas. "Penyelesaian Sengketa Objek Hak Tanggungan yang Diambil Debitur dengan Surat Pelunasan Hutang yang Tidak Sah (Analisis Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Kpn)". *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 8, No. 2, 2023.

menjadi konsekuensi dari adanya pelanggaran prinsip keadilan, keterbukaan, dan kepastian hukum yang seharusnya dijunjung tinggi pada setiap eksekusi jaminan. Pengadilan telah menilai bahwa proses pelelangan dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg dilakukan tanpa pemberitahuan sah kepada debitur. Kreditur telah mengabaikan prinsip *due process of law*. Hakim menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tersebut batal demi hukum karena tidak disertai surat peringatan yang lengkap, tidak melibatkan debitur secara langsung, serta tidak memberikan salinan risalah lelang.

Pembatalan pelelangan memiliki akibat hukum terhadap status kepemilikan objek jaminan. Pengadilan memutuskan bahwa objek jaminan harus dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik sah. Akibat hukum ini berdampak pula pada pihak ketiga yang telah menjadi pemenang lelang. Status hukum pemenang lelang menjadi tidak sah karena proses lelang tersebut terbukti melanggar ketentuan perundang-undangan. Pembatalan lelang menimbulkan tanggung jawab hukum bagi kreditur. Kreditur wajib menanggung kerugian yang diderita oleh debitur akibat pelelangan yang tidak sah. Pengadilan dapat memerintahkan ganti rugi, pembatalan peralihan hak, dan pengembalian keadaan ke posisi semula (*restitutio in integrum*). Negara melalui pengadilan wajib memastikan bahwa setiap pelelangan dilakukan secara sah. Jika pelelangan dibatalkan, maka pengadilan wajib menegakkan keadilan melalui pemulihan hak-hak debitur. Keputusan ini juga memberikan yurisprudensi penting untuk mencegah praktik pelelangan yang tidak adil pada masa mendatang.

Pasal 6 UUHT secara tegas memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji (*wanprestasi*). Namun, ketentuan ini harus dibaca bersama dengan Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang prosedur eksekusi dan syarat-syarat formal yang harus dipenuhi, termasuk adanya peringatan atau teguran (*aanmaning*) kepada debitur, serta ketentuan bahwa pelaksanaan eksekusi harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang sah, baik melalui pengadilan (*executorial title*) maupun melalui lelang *parate* eksekusi yang dilakukan oleh pejabat lelang berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pembatalan pelelangan berdampak langsung pada kedudukan hukum para pihak, terutama debitur dan pemenang lelang. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, pengadilan menyatakan bahwa pelelangan tidak sah karena melanggar prosedur hukum.

Akibat hukum yang timbul dari pembatalan ini mencakup pemulihan hak milik debitur atas objek yang telah dilelang, pembatalan dokumen risalah lelang, dan pengembalian status kepemilikan kepada debitur. Selain itu, jika pemenang lelang telah membayar harga lelang, maka negara melalui KPKNL berkewajiban untuk mengembalikan dana tersebut. Pembatalan lelang juga membawa implikasi administratif bagi kreditur. Bank sebagai kreditur bisa dikenai teguran atau sanksi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), karena tidak menjalankan eksekusi sesuai prosedur. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat teoretis, tetapi juga berdampak praktis dan konkret. Pengadilan juga dapat

menjatuhkan amar putusan yang memperkuat kedudukan debitur sebagai pihak yang lemah relasi hukum ini. Amar putusan tersebut bukan hanya membatalkan lelang, tetapi sekaligus menyatakan bahwa tindakan kreditur melanggar asas keadilan, kepastian hukum, dan transparansi.

Pengadilan memiliki kewenangan untuk membatalkan pelelangan hak tanggungan apabila pelaksanaannya tidak sesuai prosedur hukum. Pembatalan tersebut menghasilkan akibat hukum yang mengikat seluruh pihak yang terlibat. Objek jaminan yang telah dilelang wajib dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik sah. Pemenang lelang kehilangan hak atas objek tersebut karena pelelangan dinyatakan tidak sah. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menunjukkan bahwa pelelangan yang dilakukan tanpa pemberitahuan kepada debitur bertentangan dengan hukum. Kreditur tidak memberikan surat peringatan kedua dan ketiga secara sah. Debitur tidak memperoleh risalah lelang atau dokumen penetapan harga limit. Ketidakhadiran dokumen tersebut menjadi alasan utama pembatalan.

Pembatalan lelang mengharuskan kreditur mengembalikan hak milik debitur secara utuh. Apabila objek telah beralih kepada pemenang lelang, maka pengadilan wajib memerintahkan pengembalian status kepemilikan. Pihak pemenang lelang tidak dapat membenarkan kepemilikannya karena dasar hukum eksekusi telah dibatalkan. Proses lelang yang cacat hukum tidak melahirkan akibat hukum yang sah. Akibat hukum dari pembatalan lelang juga mencakup kewajiban ganti rugi apabila debitur mengalami kerugian. Debitur dapat menuntut

kompensasi atas kerugian moral, ekonomi, atau kehilangan hak atas tanah. Kreditur dan pejabat lelang dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai atau melanggar hukum secara sengaja.

Pengadilan menilai bahwa kreditur telah menyalahgunakan kekuasaannya. Kreditur melelang objek jaminan tanpa menghormati hak debitur. Selain itu, pemenang lelang memiliki hubungan keluarga dengan karyawan bank. Fakta ini memperkuat dugaan konflik kepentingan dan pelanggaran etika. Pembatalan lelang menciptakan yurisprudensi yang memperkuat perlindungan hukum terhadap debitur. Putusan pengadilan tersebut membuktikan bahwa prosedur pelelangan tidak hanya bersifat administratif. Prosedur pelelangan memiliki peran substansial menjaga keadilan. Pengabaian terhadap prosedur menjadikan pelaksanaan lelang cacat hukum dan batal demi hukum.

Putusan ini juga menjadi pengingat bagi lembaga perbankan agar tidak mengabaikan ketentuan hukum. Pelaksanaan lelang harus mengikuti aturan secara ketat. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memiliki tanggung jawab untuk mengawasi praktik perbankan agar tidak merugikan debitur. Pembatalan lelang seperti yang terjadi pada perkara ini menunjukkan lemahnya pengawasan dan rendahnya kepatuhan terhadap prinsip transparansi. Negara harus menjamin bahwa pelaksanaan lelang tidak menjadi sarana penyalahgunaan kewenangan. Ketika pengadilan membatalkan lelang, maka seluruh proses hukum sebelumnya dinyatakan tidak berlaku. Pengadilan berhak memerintahkan pengembalian status

kepemilikan dan menjatuhkan putusan restitusi terhadap debitur. Hal ini mencerminkan asas keadilan dan kepastian hukum.

Debitur memperoleh kembali kedudukan hukumnya setelah lelang dibatalkan. Hak atas tanah kembali kepada debitur sebagai pemilik sah. Proses ini memberikan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan oleh pelaksanaan lelang yang tidak sah. Oleh sebab itu, pembatalan pelelangan menciptakan perlindungan hukum secara nyata dan memberikan efek jera kepada pihak kreditur yang bertindak sewenang-wenang. Pada perkara Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, debitur mengajukan gugatan perlawanan terhadap rencana pelelangan yang dilakukan oleh kreditur. Dalil utama yang diajukan debitur adalah bahwa pelaksanaan lelang dilakukan tanpa adanya pemberitahuan atau peringatan resmi kepada dirinya, serta tanpa memberikan kesempatan untuk melunasi utang atau mencari penyelesaian lain sebelum dilakukan eksekusi. Dari sisi hukum acara, klaim ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang dijamin oleh prinsip *due process of law*, yaitu hak setiap orang untuk mendapatkan proses hukum yang adil sebelum hak-haknya dirampas.

Hakim pada perkara ini harus menilai apakah proses lelang yang dilakukan oleh kreditur telah memenuhi ketentuan hukum formil dan materil. Jika terbukti bahwa kreditur melanggar prosedur atau melewati tahapan yang semestinya, maka tindakan eksekusi tersebut dapat dibatalkan demi hukum.²⁷ Pada konteks ini,

²⁷ Christina Pratiwi."Pelindungan Hukum Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pada Hal Tumpang Tindih Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/PDT/2023/PT DKI)".Indonesian Notary, Vol. 6, No. 3, 2024.

pengadilan memiliki peran sentral sebagai pengawas atas pelaksanaan eksekusi jaminan yang dilakukan di luar pengadilan (non-litigasi), agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan sepihak oleh kreditur.

Pada analisis yuridisnya, hakim mempertimbangkan beberapa aspek penting, di antaranya:

1. Kelengkapan Administratif dan Prosedural

Hakim menilai apakah kreditur telah memenuhi syarat administratif sebelum mengajukan permohonan lelang, termasuk adanya bukti wanprestasi, teguran tertulis kepada debitur, dan permohonan lelang yang sah ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Kehadiran Unsur Itikad Baik

Aspek itikad baik menjadi salah satu kunci dalam menilai tindakan kreditur. Jika terbukti bahwa kreditur melakukan eksekusi secara tergesa-gesa tanpa memberi ruang negosiasi atau tanpa memperhatikan kondisi debitur, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran prinsip keadilan

3. Hak Debitur untuk Menggugat atau Melawan Eksekusi

Pada perkara ini, debitur menggunakan hak konstitusionalnya untuk mengajukan gugatan terhadap tindakan yang dianggap merugikan. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum aktif yang dijamin oleh hukum acara perdata Indonesia.

4. Tujuan Eksekusi yang Proporsional

Eksekusi terhadap jaminan seharusnya dilakukan bukan untuk menghukum, tetapi untuk menjamin pelunasan piutang secara adil. Oleh karena itu, apabila nilai objek yang dilelang jauh melebihi jumlah utang, maka kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada debitur. Hal ini menunjukkan pentingnya prinsip proporsionalitas dalam pelaksanaan eksekusi. Pembatalan lelang juga menimbulkan akibat terhadap hubungan hukum antara debitur dan kreditur. Kreditur tidak dapat serta-merta mengeksekusi kembali objek yang sama tanpa memenuhi syarat prosedural secara lengkap. Kreditur harus mengulang proses pemberitahuan, surat peringatan, dan harus menghormati tenggang waktu sesuai peraturan. Debitur memiliki waktu untuk membela diri dan mencari penyelesaian utang secara musyawarah.²⁸ Putusan ini menunjukkan keberpihakan pada prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi pihak yang lemah. Pada hubungan kontraktual, dalam hal ini adalah debitur.

Putusan pengadilan mencerminkan prinsip kehati-hatian bagi lembaga keuangan. Bank atau kreditur tidak dapat menjalankan hak tanggungan secara sepihak. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak eksekusi kepada kreditur, namun pelaksanaan hak tersebut tetap harus melalui prosedur sah. Apabila terjadi pelanggaran prosedur, maka hasil eksekusi kehilangan kekuatan hukum. Pembatalan lelang memberi preseden

²⁸ Komang Tri Atmaja, Ni Putu Purwanti. "Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan". *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 10, 2021.

hukum bagi praktik eksekusi hak tanggungan. Pengadilan telah menunjukkan bahwa asas keadilan dan asas kepastian hukum harus diutamakan. Debitur yang tidak menerima pemberitahuan resmi dan tidak memperoleh risalah lelang memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan. Hakim dapat memberikan perlindungan melalui pembatalan proses lelang yang tidak sah.

Secara normatif, pembatalan lelang menghidupkan kembali kewajiban debitur untuk membayar utang. Namun, kreditur tidak dapat langsung mengeksekusi kembali objek yang sama. Kreditur harus melakukan pendekatan baru melalui musyawarah atau restrukturisasi. Hak eksekusi tidak serta-merta gugur, namun kreditur harus menghormati asas hukum acara perdata serta prinsip fair treatment kepada debitur. Hal ini menjadi dasar penting untuk membangun sistem hukum perdata Indonesia yang lebih adil dan beradab dalam menyelesaikan sengketa-sengketa keperdataan yang melibatkan kepentingan ekonomi dan sosial masyarakat.

C. Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur

Perlindungan hukum terhadap debitur merupakan prinsip fundamental pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Debitur berada pada posisi lemah secara ekonomi dan hukum. Oleh karena itu, negara wajib memberikan perlindungan melalui peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan putusan

pengadilan.²⁹Debitur memiliki hak untuk mengetahui rencana pelelangan sebelum pelaksanaan eksekusi. Pemberitahuan tersebut harus disampaikan secara tertulis, resmi, dan dapat dibuktikan secara hukum. Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada debitur untuk melunasi utang sebelum pelaksanaan lelang terjadi. Jika kreditur tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi, maka tindakan tersebut melanggar hukum.

Perlindungan hukum terhadap debitur sangat diperlukan pada pelaksanaan lelang hak tanggungan, karena posisi debitur sering kali dirugikan oleh tindakan sepihak dari kreditur. konteks perkara ini, perlindungan hukum mencakup dua aspek yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif muncul dari regulasi yang mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang harus disertai dengan pemberitahuan, kesempatan untuk membayar utang, dan proses yang dilakukan oleh pejabat lelang resmi. Semua langkah ini wajib dipenuhi agar pelaksanaan lelang sah menurut hukum. Namun pada kasus ini, debitur tidak menerima pemberitahuan lanjutan dan tidak memperoleh risalah lelang setelah lelang dilaksanakan. Ini merupakan bentuk pelanggaran terhadap perlindungan hukum preventif.

Perlindungan represif muncul ketika debitur mengajukan gugatan ke pengadilan. putusan tersebut, hakim menilai bahwa tindakan kreditur melanggar prinsip due process of law, karena tidak melibatkan debitur secara aktif proses

²⁹ Audilia Hany Azura, Taupiqurrahman."Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Lembaga Perbankan Berdasarkan Pasal 6 UUHT".Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5, No. 4, 2022.

lelang. Hakim juga menilai bahwa pemenang lelang memiliki hubungan keluarga dengan karyawan bank, sehingga menimbulkan konflik kepentingan yang merusak asas keadilan. Peran lembaga negara seperti KPKNL dan OJK sangat penting menjamin perlindungan hukum bagi debitur. KPKNL bertanggung jawab untuk memastikan legalitas permohonan lelang, sedangkan OJK wajib mengawasi agar lembaga keuangan menjalankan fungsinya sesuai hukum. Konteks hukum perdata modern, perlindungan terhadap pihak yang lemah seperti debitur merupakan bagian dari prinsip keadilan substantif. Oleh sebab itu, negara harus terus memperkuat regulasi dan pengawasan agar praktik pelelangan hak tanggungan tidak menjadi alat pemaksaan sepihak dari kreditur kepada debitur yang tidak berdaya.

Secara umum, putusan ini mempertegas pentingnya prosedur hukum yang sah dan adil dalam proses eksekusi jaminan. Pada praktik perbankan dan pembiayaan, pelaksanaan eksekusi melalui parate eksekusi sering kali dianggap sebagai jalan pintas untuk menagih piutang. Namun, putusan ini mengingatkan kembali bahwa kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan tidak bersifat mutlak dan tetap harus dijalankan dalam koridor hukum yang menghormati hak-hak debitur, terutama hak untuk mengetahui, hak untuk didengar, dan hak untuk melakukan pembelaan.³⁰ Debitur juga berhak mendapatkan informasi tentang nilai limit lelang, tanggal pelaksanaan lelang, dan

³⁰ Lyra Wijaya, Ade Iyan Herdiana, Arieffianto Novandita, Fajar Mulya Adhi Pradana, Ahmad Fauzi, Fatma Nurul Anisa. "Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertipikat Tanah yang Belum Didaftarkan Hak Tanggungan". *Jurnal IKAMAKUM*, Vol. 3, No. 1, 2023.

nama pemenang lelang. Jika debitur tidak memperoleh informasi tersebut, maka proses pelelangan kehilangan prinsip transparansi. Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan asas keadilan mewajibkan lembaga keuangan untuk menyampaikan informasi secara jujur, terbuka, dan berimbang.

Pengadilan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg telah menyatakan bahwa tindakan kreditur yang melelang objek jaminan tanpa pemberitahuan yang layak melanggar hak-hak debitur. Hakim memberikan perlindungan hukum kepada debitur dengan cara membatalkan proses lelang. Keputusan tersebut menjadi bukti bahwa perlindungan hukum terhadap debitur memiliki dasar yang kuat pada sistem peradilan Indonesia. Negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada setiap warga negara, termasuk debitur yang menghadapi pelelangan hak tanggungan. Debitur memiliki kedudukan sebagai pihak yang rentan terhadap tindakan sepihak dari kreditur. Ketika pelelangan dilakukan tanpa prosedur yang sah, maka debitur berhak memperoleh perlindungan hukum yang bersifat preventif maupun represif.

Debitur memiliki kedudukan hukum yang harus dilindungi ketika kreditur melaksanakan pelelangan hak tanggungan. Sistem hukum nasional telah mengatur bahwa pelaksanaan pelelangan harus mengikuti prosedur yang adil, terbuka, dan sah menurut ketentuan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap debitur mencerminkan tanggung jawab negara dalam menyeimbangkan posisi antara pihak lemah dan pihak kuat dalam perjanjian kredit. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg memperlihatkan bahwa debitur tidak mendapatkan

perlakuan yang adil dalam proses pelelangan. Kreditur telah melaksanakan pelelangan tanpa memberikan pemberitahuan lengkap kepada debitur. Debitur tidak menerima surat peringatan kedua dan ketiga. Debitur juga tidak memperoleh salinan risalah lelang. Tindakan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang tidak menghormati hak-hak debitur.

Hukum memberikan perlindungan preventif kepada debitur melalui kewajiban kreditur untuk melaksanakan peringatan secara bertahap sebelum melakukan pelelangan. Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan Menteri Keuangan telah mewajibkan adanya pemberitahuan secara tertulis. Lembaga lelang seperti KPKNL wajib menyampaikan pengumuman lelang secara sah dan terbuka. Jika salah satu prosedur tidak dilaksanakan, maka proses pelelangan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Perlindungan hukum juga diberikan dalam bentuk perlindungan represif. Debitur berhak mengajukan gugatan apabila merasa dirugikan oleh tindakan kreditur. Dalam perkara ini, debitur telah menggunakan hak hukumnya untuk mengajukan gugatan perdata. Pengadilan akhirnya membatalkan pelelangan karena tidak sesuai dengan hukum. Hakim menilai bahwa tindakan kreditur telah melanggar asas keadilan dan kepastian hukum.

Otoritas Jasa Keuangan memiliki peran penting untuk mengawasi pelaksanaan eksekusi jaminan. OJK bertanggung jawab menjaga integritas lembaga keuangan. OJK juga wajib memastikan bahwa kreditur tidak menyalahgunakan kekuasaannya dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Kehadiran OJK sebagai turut tergugat dalam perkara ini membuktikan bahwa sengketa antara

debitur dan kreditur tidak hanya berdampak perdata, tetapi juga berdampak sistemik pada tata kelola lembaga keuangan. Lembaga keuangan seperti bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Kreditur harus menilai kondisi debitur secara objektif. Kreditur tidak boleh memaksakan lelang sebagai jalan keluar. Kreditur seharusnya menawarkan restrukturisasi kredit sebelum mengeksekusi jaminan. Ketika debitur menunjukkan iktikad baik untuk membayar, maka kreditur wajib menghormati upaya tersebut.

Konflik kepentingan antara kreditur dan pemenang lelang memperburuk keadilan proses pelelangan. Fakta bahwa pemenang lelang merupakan istri dari karyawan bank menunjukkan pelanggaran prinsip transparansi dan profesionalisme. Hukum mewajibkan proses lelang berlangsung secara objektif dan bebas dari kolusi. Negara melalui lembaga pengawasan wajib mencegah praktik semacam itu. Debitur juga berhak mendapatkan pendampingan hukum selama proses pelelangan. Negara wajib menyediakan akses terhadap bantuan hukum bagi debitur yang tidak mampu. Bantuan hukum bertujuan agar debitur memahami hak-haknya. Dengan demikian, debitur dapat membela diri secara adil dan setara dalam proses hukum. Mahkamah Agung melalui yurisprudensi telah menegaskan bahwa pelelangan harus memenuhi seluruh prosedur administratif dan substantif. Jika pelelangan dilakukan tanpa memperhatikan prosedur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dibatalkan. Hakim wajib menilai iktikad baik semua pihak dan memberikan perlindungan terhadap pihak yang lemah.

Perlindungan hukum terhadap debitur menjadi elemen penting dalam mewujudkan sistem keuangan yang adil. Negara wajib memastikan bahwa pelaksanaan hak tanggungan tidak merugikan masyarakat. Keberpihakan terhadap keadilan menjadi fondasi utama dalam menyelesaikan sengketa antara kreditur dan debitur. Debitur memiliki hak untuk menerima pemberitahuan secara tertulis, sah, dan lengkap sebelum pelaksanaan pelelangan. Kreditur berkewajiban menyampaikan surat peringatan sebagai bentuk pemberitahuan resmi. Ketika kreditur melanggar kewajiban tersebut, maka debitur berhak menggugat secara hukum. Gugatan dapat diajukan melalui pengadilan untuk memperoleh pemulihan hak atas objek jaminan. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang tanpa surat peringatan kedua dan ketiga telah merugikan debitur. Pengadilan menilai bahwa pelelangan dilakukan tanpa memenuhi prinsip *due process of law*. Debitur tidak menerima risalah lelang, tidak mendapatkan informasi tentang harga limit, dan tidak diberi kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban. Fakta-fakta tersebut membuktikan bahwa debitur tidak memperoleh perlindungan secara layak.

Kehadiran pihak internal bank sebagai pemenang lelang juga menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang mengandung unsur konflik kepentingan. Debitur menjadi korban dari pelelangan yang tidak adil dan tidak transparan. Oleh karena itu, hukum harus menjamin keadilan bagi debitur sebagai pihak yang lemah hubungan hukum perdata. Perlindungan hukum preventif diberikan kepada debitur melalui pengaturan perundang-undangan yang membatasi kekuasaan

kreditur. Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan, dan ketentuan OJK mewajibkan pelaksanaan lelang dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai prosedur. Ketika ketentuan tersebut ditaati, maka hak debitur terlindungi sejak awal proses kredit.

Perlindungan hukum represif muncul ketika terjadi pelanggaran terhadap hak debitur. Debitur berhak mengajukan gugatan perdata untuk membatalkan pelelangan dan meminta ganti rugi. Pengadilan memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara berdasarkan bukti pelanggaran prosedur. Jika pelanggaran terbukti, maka debitur memperoleh haknya kembali melalui putusan hukum. Otoritas Jasa Keuangan memikul tanggung jawab menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dan hak-hak debitur. Lembaga ini memiliki wewenang untuk mengawasi pelaksanaan kredit, eksekusi jaminan, dan pelaksanaan lelang. Kegagalan kreditur menjalankan prosedur dapat dilaporkan kepada OJK sebagai bentuk pengawasan administratif.

Debitur juga memiliki hak atas informasi yang lengkap dan akurat tentang proses lelang. Informasi ini mencakup waktu lelang, harga limit, dan identitas peserta lelang. Kewajiban untuk memberikan informasi tersebut terletak pada kreditur dan pejabat lelang. Ketika informasi tidak disampaikan, maka debitur dapat mengalami kerugian hukum dan ekonomi. Negara memiliki kewajiban untuk menciptakan sistem hukum yang adil dan melindungi hak milik. Debitur yang menyerahkan objek jaminan melalui akta hak tanggungan tetap memegang hak kepemilikan hingga pelaksanaan lelang dilakukan secara sah. Hukum tidak

memberikan kewenangan mutlak kepada kreditur untuk mengambil alih objek secara sepihak.

Putusan pengadilan yang membatalkan pelelangan mencerminkan perlindungan hukum terhadap debitur. Debitur memperoleh kembali hak atas tanah sebagai bentuk pemulihan. Pengadilan bertindak sebagai penjaga keadilan ketika prosedur hukum tidak dijalankan oleh kreditur. Proses ini menunjukkan bahwa hukum berpihak pada prinsip keadilan, bukan semata-mata kekuasaan ekonomi. Prinsip keadilan harus menjadi landasan utama pelaksanaan hak tanggungan. Kreditur wajib menghormati hak debitur dan menjalankan prosedur sesuai ketentuan hukum. Negara melalui peraturan, pengadilan, dan lembaga pengawas harus menjaga agar pelaksanaan pelelangan tidak melanggar hak debitur.

Debitur juga memerlukan akses terhadap bantuan hukum agar dapat melindungi haknya. Pemerintah harus menyediakan fasilitas bantuan hukum untuk debitur yang menghadapi sengketa akibat pelelangan. Bantuan tersebut penting untuk mencegah terjadinya ketidakadilan struktural antara kreditur dan debitur. Perlindungan hukum terhadap debitur tidak boleh bersifat simbolik. Perlindungan tersebut harus hadir secara nyata melalui tindakan hukum, pembatalan lelang yang cacat prosedur, pemberian ganti rugi, dan pembenahan regulasi. Dengan langkah tersebut, sistem hukum dapat menciptakan keseimbangan antara hak kreditur dan kepentingan debitur. Putusan ini juga memberikan dampak edukatif bagi debitur, bahwa mereka memiliki hak hukum

untuk melawan proses eksekusi yang dianggap tidak sah. Banyak debitur yang selama ini pasrah terhadap tindakan kreditur karena kurang memahami hak-haknya atau tidak mampu mengakses jalur hukum.³¹ Dengan putusan ini, terlihat bahwa pengadilan masih menjadi tempat yang efektif untuk memperoleh keadilan, asalkan klaim yang diajukan disertai dengan bukti-bukti dan argumentasi hukum yang kuat.

Debitur juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Hak tersebut merupakan bagian dari perlindungan hukum represif. Debitur dapat meminta pembatalan pelelangan apabila merasa dirugikan secara hukum. Gugatan dapat didasarkan pada ketidaksesuaian prosedur, ketidakwajaran nilai lelang, atau adanya konflik kepentingan. Hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan pelelangan dan mengembalikan hak debitur atas objek jaminan. Selain perlindungan represif, debitur juga mendapatkan perlindungan preventif. Lembaga keuangan wajib menyusun perjanjian kredit secara transparan. Perjanjian tersebut harus mencantumkan hak dan kewajiban debitur secara seimbang. Klausula yang merugikan debitur secara sepihak dapat dianggap tidak sah menurut hukum perikatan. Debitur berhak memperoleh salinan dokumen perjanjian serta salinan risalah lelang apabila terjadi eksekusi.

Secara praktis, implikasi dari putusan ini terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang, antara lain:

1. Bagi Kreditur

³¹ Ibid, Hal 11

Kreditur harus lebih cermat dalam menerapkan langkah-langkah eksekusi. Mereka perlu memastikan bahwa sebelum proses pelelangan dilakukan, telah dilakukan upaya komunikasi dan pemberitahuan resmi kepada debitur. Selain itu, harus ada dokumentasi yang jelas sebagai bukti bahwa prosedur telah dijalankan secara sah.

2. Bagi Debitur

Debitur menjadi lebih sadar akan hak-haknya dan termotivasi untuk melakukan pembelaan hukum apabila merasa hak-haknya dilanggar. Putusan ini menjadi bukti bahwa debitur dapat memperoleh keadilan jika memang ada pelanggaran prosedural dalam eksekusi jaminan.

3. Bagi Pejabat Lelang dan KPKNL

Mereka dituntut untuk bertindak lebih hati-hati dan profesional. Ketelitian pada menilai kelengkapan dokumen, legalitas perintah lelang, serta status pemberitahuan kepada debitur menjadi hal yang sangat penting agar proses lelang tidak dibatalkan oleh pengadilan.

4. Bagi Praktisi Hukum dan Akademisi

Putusan ini menjadi sumber rujukan penting dalam menafsirkan batasan parate eksekusi dan perlindungan hukum bagi debitur. Hal ini memperkaya khasanah yurisprudensi nasional, terutama dalam hukum jaminan dan hukum acara perdata.

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg membawa implikasi yang signifikan tidak hanya dalam menyelesaikan perkara konkret antara debitur dan

kreditur, tetapi juga dalam memberikan arah pembaruan terhadap praktik eksekusi hak tanggungan yang lebih adil, transparan, dan berpihak pada perlindungan hak asasi manusia.³² Pada negara hukum, proses hukum harus berjalan seiring dengan prinsip moralitas dan keadilan sosial, dan putusan ini menjadi salah satu refleksi bahwa lembaga peradilan dapat berfungsi sebagai benteng terakhir bagi masyarakat yang mencari keadilan dalam sengketa keperdataan. Debitur juga berhak menerima kelebihan hasil lelang apabila nilai lelang melebihi jumlah utang. Hak tersebut tercantum pada Undang-Undang Hak Tanggungan dan merupakan bagian dari perlindungan hukum terhadap hak ekonomi debitur. Kreditur harus menyerahkan kelebihan hasil lelang kepada debitur tanpa syarat.

Perlindungan hukum terhadap debitur juga menuntut peran aktif dari instansi pengawas. Otoritas Jasa Keuangan memiliki kewenangan untuk mengawasi lembaga keuangan agar tidak melanggar hak-hak debitur. KPKNL sebagai pelaksana lelang juga wajib memeriksa keabsahan permohonan lelang dari kreditur. Jika KPKNL menerima permohonan tanpa dokumen lengkap, maka proses lelang menjadi cacat hukum. Dengan kata lain, putusan ini berfungsi sebagai "penyeimbang" terhadap praktik eksekusi yang berpotensi abusif, terutama dalam situasi ketimpangan kekuasaan antara debitur dan kreditur.³³ Ini

³² Aida Nur Hasanah. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur pada Gugatan Actio Pauliana". *Jurnal Hukum Tata Negara dan Politik Islam*, Vol. 9, No. 2, 2022.

³³ Ayu Indah Damayanti, Ayu Budi Cahyani. "Akibat Penyerahan Sertipikat Jaminan yang Dititipkan kepada Notaris Berdasarkan Bukti Surat Pelunasan Utang Palsu serta Eksekusi terhadap Objek Jaminan yang Telah Dihapuskan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn)". *Indonesian Notary*, Vol. 4, No. 1, 2022.

juga sejalan dengan prinsip perlindungan terhadap pihak yang lemah (weak party protection) yang menjadi ciri khas hukum perdata modern.

Putusan ini dapat menjadi trigger untuk melakukan evaluasi terhadap regulasi pelaksanaan parate eksekusi, khususnya pada konteks peraturan yang selama ini bersandar pada Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Regulasi tersebut tidak secara detail merinci tata cara pemberitahuan kepada debitur, bentuk pembuktian wanprestasi, atau waktu yang layak antara teguran dengan pelaksanaan lelang. Akibatnya, pelaksanaan eksekusi sering kali multitafsir dan bergantung pada interpretasi sepihak oleh kreditur atau pejabat lelang. Dengan adanya putusan ini, maka terdapat urgensi bagi legislator maupun otoritas pelaksana (seperti Kementerian Keuangan dan Mahkamah Agung) untuk memperjelas pedoman teknis atau peraturan pelaksana yang mengatur batasan waktu, bentuk teguran, dan standar due process dalam pelaksanaan parate eksekusi. Hal ini bertujuan untuk mencegah adanya praktik pelelangan yang tidak sah atau dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan debitur.

Secara keseluruhan, Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg memberikan implikasi besar terhadap berbagai aspek hukum dan praktik eksekusi hak tanggungan. Menjadi peringatan akan pentingnya prosedural justice dalam sistem hukum Indonesia dan memberi tekanan kepada seluruh actor kreditur, debitur, pejabat lelang, regulator, dan lembaga peradilan untuk melaksanakan tanggung jawabnya secara akuntabel dan berkeadilan. Lebih dari itu, putusan ini mengafirmasi bahwa perlindungan hukum tidak boleh

dikompromikan atas nama efisiensi atau kekuasaan ekonomis semata. Pada negara hukum, keadilan harus menjadi panglima tertinggi yang melandasi setiap tindakan hukum, termasuk pada pelaksanaan hak kebendaan sekalipun.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penelitian Debitur memiliki hak untuk menerima pemberitahuan resmi mengenai rencana lelang, hak untuk melunasi utang sebelum lelang, serta hak untuk mendapatkan salinan risalah lelang. Debitur juga memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian kredit dan menjaga hubungan hukum yang baik dengan kreditur. Pada Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Prg, terbukti bahwa debitur tidak mendapatkan perlakuan yang adil karena tidak menerima surat peringatan maupun risalah lelang, yang menyebabkan pengadilan membatalkan pelelangan tersebut.
2. Pembatalan pelelangan membawa akibat hukum yang signifikan, yaitu pengembalian hak milik debitur atas objek yang dilelang, pembatalan risalah lelang, serta pengembalian dana kepada pemenang lelang. Kreditur dapat dikenai sanksi dari lembaga pengawas apabila terbukti melanggar prosedur hukum. Pengadilan juga dapat menyatakan bahwa tindakan kreditur telah melanggar asas keadilan, keterbukaan, dan kepastian hukum, sehingga menguatkan posisi debitur secara hukum.
3. Perlindungan hukum terhadap debitur harus diterapkan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif meliputi kewajiban pemberitahuan, transparansi prosedur lelang, dan kesempatan pelunasan sebelum eksekusi. Perlindungan represif diberikan melalui gugatan ke pengadilan apabila kreditur melanggar

hukum. Dalam perkara ini, terbukti bahwa kreditur melanggar asas keterbukaan dan fairness, terlebih pemenang lelang merupakan pihak yang memiliki hubungan dengan karyawan bank, sehingga menguatkan alasan pembatalan lelang oleh pengadilan. Negara, melalui OJK dan KPKNL, memiliki tanggung jawab untuk mengawasi agar hak-hak debitur tidak dilanggar dalam praktik pelelangan.

B. Saran

1. Kreditur sebaiknya menjalankan prosedur pemberitahuan secara lengkap sebelum melaksanakan pelelangan. Kreditur harus menghormati hak debitur untuk mengetahui, memahami, dan merespons rencana lelang. Proses pemberitahuan harus disampaikan melalui saluran resmi agar debitur memperoleh kepastian hukum atas status jaminan miliknya. Pemerintah dan lembaga keuangan harus memberikan edukasi hukum dan literasi keuangan kepada masyarakat agar debitur memahami hak dan kewajibannya dalam perjanjian kredit. Kreditur wajib menjelaskan isi perjanjian secara rinci dan terbuka sebelum akad ditandatangani. Selain itu, OJK perlu menetapkan regulasi standar pemberitahuan dan peringatan sebelum eksekusi dilakukan.
2. Lembaga keuangan wajib mengutamakan penyelesaian non-litigasi sebelum mengeksekusi hak tanggungan. Kreditur harus menawarkan skema restrukturisasi atau perpanjangan pembayaran kepada debitur yang mengalami kesulitan. Eksekusi lelang harus menjadi pilihan terakhir setelah semua upaya damai tidak berhasil. Lembaga peradilan harus meningkatkan pengawasan

terhadap prosedur eksekusi yang dilakukan oleh kreditur. Kantor Lelang Negara wajib memastikan bahwa pelelangan dilakukan sesuai dengan prosedur hukum, termasuk bukti wanprestasi dan surat peringatan lengkap. Pengadilan juga perlu mengembangkan mekanisme yang lebih cepat dan tegas untuk memulihkan hak debitur apabila terjadi pelanggaran prosedur pelelangan.

3. Negara perlu memperkuat mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan pelelangan hak tanggungan. Otoritas Jasa Keuangan dan KPKNL harus mengawasi proses pelelangan agar terbebas dari konflik kepentingan, kolusi, dan pelanggaran etika. Pengadilan harus tetap menjaga keadilan substansial dengan memeriksa secara menyeluruh semua prosedur yang dijalankan kreditur dan pejabat lelang. Pemerintah perlu memperkuat mekanisme perlindungan hukum debitur, terutama saat terjadi ketimpangan kekuasaan antara kreditur dan debitur. OJK harus mengawasi secara ketat proses eksekusi jaminan oleh lembaga keuangan. Selain itu, perlu dibentuk lembaga mediasi kredit independen yang dapat memfasilitasi penyelesaian sengketa sebelum masuk ke tahap eksekusi atau gugatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkadir Muhammad. (2004). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Faisal, dkk. 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima
- Gunawan Widjaja. (2003). *Seri Hukum Bisnis: Hak Tanggungan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Huala Adolf. (2004). *Aspek-Aspek Penyelesaian Sengketa Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Mariam Darus Badruzaman. (2001). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muchsin. (2003). *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum UMS.
- Munir Fuady. (2005). *Hukum Perdata Kontraktual*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rachmadi Usman. (2021). *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- R. Soeroso. (2007). *Perjanjian dalam KUH Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio. (2009). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Salim HS. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

- Salim HS. (2016). *Hukum Perdata Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sihombing Eka N.A.M dan Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Subekti. (2011). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo. (2005). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sukawi Sutarip. (2024). *Rekontruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*. Semarang: Lawwana.
- Yahya Harahap. (2000). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal :

- Ahmad, F. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Kredit Macet Bank. *Jurnal Ijtihad, Universitas Muslim Indonesia*, 7(2).
- Aida, N. H. (2022). Perlindungan Hukum bagi Kreditur pada Gugatan Actio Pauliana. *Jurnal Hukum Tata Negara dan Politik Islam*, 9(2).
- Alpian Permana Putra, Bambang Dwianto, Diki Suryadi, Erwin Romel, & Fenimawati Laia. (2022). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020). *Jurnal IKAMAKUM*, 2(2).
- Ariningsih, N. M., & Julianti, L. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Jaminan Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus PT. BPR TISH Batubulan, Sukawti, Gianyar). *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 4(1)
- Audilia, H. A., & Taupiqqurrahman. (2022). Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Lembaga Perbankan Berdasarkan Pasal 6 UUHT. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 5(4)
- Damayanti, A. I., & Cahyani, A. B. (2022). Akibat Penyerahan Sertipikat Jaminan yang Dititipkan kepada Notaris Berdasarkan Bukti Surat Pelunasan Utang Palsu serta Eksekusi terhadap Objek Jaminan yang Telah Dihapuskan (Studi Putusan PN Kepanjen No. 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn). *Indonesian Notary*, 4(1).

- Dianawati, C. B. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang. *Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung*.
- Eka, V. (2022). Akibat Perbuatan Melawan Hukum pada Pelelangan Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Supremasi Hukum, Universitas Islam Balitar*.
- Fauzi, M. H., & Budhiawan, A. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Harta Debitur sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang di Bawah Harga Pasar. *Jurnal Prespektif Hukum, Universitas Warmadewa*.
- Hutapea, J. A. P. (2020). Perlindungan Hukum Debitur melalui Gugatan Perdata atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Mister, Universitas Serambi Mekkah*.
- Hutapea, J. A. P. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Debitur atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. *Prosiding NCOLS, UPN Veteran Jakarta*.
- Ilham, A. R., Yulistyowati, E., & Abib, A. S. (2021). Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Semarang Law Review, 4(2)*.
- Komang, T. A., & Purwanti, N. P. (2021). Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Perbankan. *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum, 10(10)*.
- Mahendra, P. A. (2021). Pembebanan Hak Tanggungan dan Hipotik kepada Debitur. *Diponegoro Law Review, 4(1)*.
- Mandala, K. (2022). Perlindungan Hukum Bank terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal De Jure, Universitas Balikpapan, 6(2)*.
- Marnita. (2016). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, 10(3)*.
- Ngadenan. (2018). Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid. *Law Reform, 14(2)*.
- Pamungkas, T. (2023). Penyelesaian Sengketa Objek Hak Tanggungan yang Diambil Debitur dengan Surat Pelunasan Hutang yang Tidak Sah (Analisis Putusan No. 81/Pdt.G/2019/PN Kpn). *Diponegoro Private Law Review, 8(2)*.

- Permana, R. (2021). Urgensi Perjanjian Hukum Jaminan Hak Tanggungan pada Perbankan. *Jurnal Prioris, Universitas Trisakti*, 11(3).
- Pratama, B. D. (2022). Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang pada Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Akta Notaris, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang*, 3(1).
- Pratiwi, C. (2024). Pelindungan Hukum Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan pada Hal Tumpang Tindih Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan PT Jakarta No. 109/PDT/2023/PT DKI). *Indonesian Notary*, 6(3).
- Rachman, A. (2022). Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan pada Hal Terjadi Gugatan dari Pihak Ketiga. *Jurnal Galuh Justisi, Universitas Galuh*.
- Rachman, A. (2022). Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Akta Notaris, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang*.
- Sari, D. P. (2022). Perlindungan Hukum bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) pada Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal IUS, Universitas Mataram*.
- Sari, D. P. (2022). Perlindungan Hukum Kreditur atas Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit. *Jurnal Akta Notaris, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang*.
- Sari, N. L. P. M. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Humaniora, Universitas Warmadewa*, 10(1).
- Suardana, I. W. (2021). Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit. *Jurnal Kertha Semaya, Universitas Udayana*, 9(6).
- Suharto. (2021). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Parate Eksekusi dan Fiat Eksekusi. *Law Journal, Universitas Diponegoro*.
- Widya, P. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Harta Debitur sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang di Bawah Harga Pasar. *Jurnal Ilmiah Pre Hukum, Universitas Warmadewa*, 9(2).
- Wijaya, L., Herdiana, A. I., Novandita, A., Pradana, F. M. A., & Anisa, F. N. (2023). Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertifikat Tanah yang Belum Didaftarkan Hak Tanggungan. *Jurnal IKAMAKUM*, 3(1).

Peraturan Perundang-Undang :

KUHPerdara

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan

Passal 28D Ayat (1) UUD NRI Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah