

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG
DIBERIKAN DEBITUR KEPADA
KREDITUR**
(Studi Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)

SKRIPSI
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

VADOLI ANUGRAH
NPM. 2306200682P



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Tinggi Pendidikan Keperguruan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN.PT/AL.Pj/PT/III/2024
Alamat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
Website: <https://umsu.ac.id> Email: rektor@umsu.ac.id Instagram: [umsuunedan](#) Facebook: [umsuunedan](#) Twitter: [umsuunedan](#) YouTube: [umsuunedan](#)



**PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Menyatakan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 25 Juli 2025.
Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini
menyatakan bahwa :

- : VADOLI ANUGRAH
- : 2306200682P
- an : HUKUM/ HUKUM PERDATA
- psi : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELANG
BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN DEBITUR KEPADA
KREDITUR
- : 1. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H. NIDN. 0004127204
- 2. Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H. NIDN. 0030116606
- 3. Dr. HARISMAN, S.H., M.H. NIDN. 0103047302

Lulus, dengan nilai B+, Predikat Baik Sekali

nyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 25 Juli 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

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



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/IAN/P/TA/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 umsumedan umsumedan umsumedan

Keluarga mempunyai surat ini agar disebarkan
Rencana dan Tanggungjawab

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat**, Tanggal **25 Juli 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : **VADOLI ANUGRAH**
NPM : **2306200682P**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES**
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR

Dinyatakan : **(B+)** Lulus Yudisium Dengan Predikat **Baik Sekali**
() 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. **Dr. RACHMAD ABDOH, S.H., M.H.**
2. **Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H**
3. **Dr. HARISMAN, S.H., M.H**

1.
2.
3.

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR

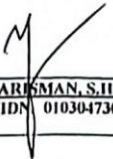
Nama : VADOLI ANUGRAH

Npm : 2306200682P

Prodi / Bagian : Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 25 Juli 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. RACHMAD ABDUL, S.H., M.H</u> NIDN. 0004127204	<u>Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H</u> NIDN. 0030116606	<u>Dr. HARISMAN, S.H., M.H</u> NIDN. 0103047302

Disahkan Oleh :

Dekan Fakultas Hukum UMSU



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



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

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

Dikawatir surat ini agar diberikan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

Nama : VADOLI ANUGRAH
NPM : 2306200682P
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR
Dosen Pembimbing : Dr. HARISMAN, S.H., .M.H
NIDN. 0103047302

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 16 Juli 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

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



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1749/2015/PT/AN/Pd/PT/III/2015
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](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Buku mempunyai nomor dan logo di bagian belakang
Sebelum dan tanggalnya:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : VADOLI ANUGRAH
NPM : 2306200682P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR
PENDAFTARAN : TANGGAL, 16 Juli 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

Dr. HARISMAN, S.H., M.H

NIDN. 0103047302



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pg/PT/II/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](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila mempunyai surat ini agar diberikan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : VADOLI ANUGRAH
NPM : 2306200682P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 16 Agustus 2023

Dosen Pembimbing


Dr. HARISMAN, S.H., M.H
NIDN. 0103047302



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pg/PT/HI/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](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

File ini merupakan surat yang akan diarsipkan.
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

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

NAMA : VADOLI ANUGRAH
NPM : 2306200682P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DI BERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR**

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, 25 Juli 2025
Saya yang menyatakan,



VADOLI ANUGRAH
NPM. 2306200682P



UMSU
Unggul | Cerdas | Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/IBAN-PT/AK.KP/PT/2022
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

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : VADOLI ANUGRAH
NPM : 2306200682P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DIBERIKAN
DEBITUR KEPADA KREDITUR (Studi Putusan Nomor
23/Pdt.G/2021/PN.Mdn)

PEMBIMBING : Harisman, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	10/01/2023	Penulisan Sesuaikan buku panduan	✓
2	28/01/2023	Tanda baca pengutipan sesuai buku panduan	✓
3	13/02/2023	Rumusan masalah dan tujuan pustaka di Sesuaikan	✓
4	5/2/2023	Rumusan Masalah dan kesimpulan di Cocokkan	✓
5	14/2/2023	Seminar Proposal	✓
6	22/2/2023	Perbaikan / Revisi	✓
7	26/2/2023	Perbaikan / Revisi	✓
8	4/8/2023	Alc Turnitin	✓
9	16/8/2023	Alc Sidang	✓

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, SH., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Medan, Mei 2025

Dosen Pembimbing

Harisman, S.H., M.H
NIDN: 0103047302

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DIBERIKAN DEBITUR KEPADA KREDITUR (Studi Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)

VADOLI ANUGRAH
NPM. 2306200682P

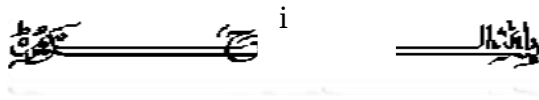
Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utang nya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang di bebani hak tanggungan tersebut akan dilelang sehingga pelunasan piutang kreditur terlaksana. Sebagaimana dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dimana seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan debitur yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga debitur saat ini belum sanggup untuk membayar atas fasilitas kredit kepada kreditur, namun debitur tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai. Namun, kreditur tetap melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara KPKNL adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini untuk mengetahui ketentuan hukum dalam proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur, kategori sebagai perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn, serta analisis keputusan hakim dalam mempertimbangkan adanya unsur perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

Metode penetian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*). Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditor berhak menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang Negara tanpa persetujuan dari debitor. Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn menyatakan bahwa gugatan terhadap proses lelang benda jaminan tidak terbukti. Meskipun putusan tersebut memenuhi kepastian hukum, hakim sebaiknya juga mempertimbangkan keadilan dan kemanfaatan. Oleh itu, sebelum lelang, kreditur dan debitor harus mencari solusi bersama untuk menghindari ketidakpastian hukum.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Lelang, Kredit.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul:” **PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DIBERIKAN DEBITUR KEPADA KREDITUR (Studi Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)**”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang, juga kepada Abangnda yang memberikan semangat hingga selesainya skripsi ini.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas

Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga hal kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Harisman, S.H., M.H., selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
7. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukung motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, Agustus 2023
Penulis,

VADOLI ANUGRAH

DAFTAR ISI

Halaman

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	11
2. Faedah Penelitian	11
B. Tujuan Penelitian	12
C. Definisi Operasioanal.....	12
D. Keaslian Penelitian.....	13
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	14
2. Sifat Penelitian	15
3. Sumber Data.....	15
4. Alat Pengumpul Data	15
5. Analisis Data	16

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	17
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	13
B. Tinjauan Umum Lelang	27
1. Pengertian Lelang..... ^v	27
2. Asas/Jenis Lelang.....	29
C. Tinjauan Umum Kredit	30
1. Pengertian Kredit	30
2. Unsur-Unsur Kredit.....	32

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Dalam Proses Lelang Benda Jaminan Kredit Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur	35
B. Kategori Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Kredit Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur Berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn	51
C. Analisis Keputusan Hakim Dalam Mempertimbangkan Adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Kredit Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur Berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn	67

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

- Putusan

vi

vi

vi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan hutang-piutang sering kali kita temukan tidak berjalan sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian kredit dan banyaknya debitur yang mengingkari prestasinya membuat kreditur mengambil alih atas apa yang dijaminakan oleh debitur. Perjanjian kredit yang terjadi antara kreditur dan debitur biasanya timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak kemudian pihak kreditur akan meminta jaminan kepada debitur demi terpenuhinya asas kepercayaan antara kreditur dan debitur. Prinsipnya pihak kreditur akan memberikan teguran sebanyak 3 kali dan apabila debitur tidak memenuhi dengan baik, maka kreditur memiliki kewajiban untuk mengeksekusi jaminan melalui Pengadilan. Setelah jaminan tersebut sudah berada di kreditur maka jaminan tersebut menjadi hak tanggungan pada prinsipnya tidak seluruh jaminan disebut dengan hak tanggungan hal ini hanya dikhususkan pada objek tanah dan rumah.¹

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau

¹ Jessica A Putri Hutapea, “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 3, 2021, halaman 404-405.

tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”.²

Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena di perjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur serta harus dibuat secara tertulis. Perjanjian kredit secara tertulis dilakukan untuk menjamin kepastian hukum perikatan tersebut sekaligus melindungi hak para pihak yang terkait dengan perjanjian kredit. Jika suatu saat perjanjian kredit tersebut macet maka dapat dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur.³

Mengatasi masalah nasabah bank atau yang disebut dengan debitur yang melakukan perbuatan melawan hukum, bank sering kali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Jika ditempuh dengan cara gugatan melalui pengadilan, maka memerlukan waktu yang lama dan biaya yang cukup banyak, meskipun dalam proses beracara di pengadilan menganut asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui Parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan.⁴

Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, Parate Eksekusi adalah:

² Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman. 31.

³ Burhan Sidabariba. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti, halaman 3.

⁴ Anjel Ria Meiliva Kanter, “Keabsahan Jual Beli atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Bank yang dilakukan Tanpa melalui Mekanisme Lelang”, *Perspektif Hukum*, Vol. 17, No. 1, Mei 2017, halaman 47.

Eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (*Grosse Akta Notaris* atau *Keputusan Hakim*) melalui *parate eksekusi* (eksekusi langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau *grosse akta notaris*.⁵

Dari pengertian mengenai *Parate eksekusi* di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak hanya keputusan hakim yang dapat dieksekusi, tetapi terdapat ketentuan yang memberikan hak kepada kreditor untuk melaksanakan sendiri eksekusi tanpa perantara pengadilan yang disebut dengan *Parate eksekusi*. Hal ini berarti jika nasabah bank melakukan perbuatan melawan hukum, kreditor dapat melaksanakan penjualan barang milik Debitur yang dijadikan barang jaminan atau agunan dengan perantara kantor pelayanan piutang dan lelang negara, penjualan ini dapat dilakukan tanpa media Pengadilan Negeri.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan. Karena hak pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan hak yang diberikan oleh Undang-undang (hak tersebut dimiliki demi hukum), maka kepala kantor lelang negara harus menghormati dan mematuhi.⁶

Parate eksekusi selain diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga diatur secara jelas dalam Pasal 6 UUHT, Mengatur:

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2018. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, halaman 43.

⁶ Anjel Ria Meiliva Kanter, *Op. Cit.*, halaman 48.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain.

Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan katakata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat apabila debitur telah melakukan cidera janji. Pada prinsipnya penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*).

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yaitu:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Dengan cara seperti ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk penjualan dari objek hak tanggungan yang menjadi agunan, hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan dan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur, bahwa Apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa *fiat* eksekusi dari pengadilan.

Umumnya di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat Indonesia berpendapat

bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat di pungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara. Lelang atau Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.⁷

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang. Menurut Standar Penilaian Indonesia, karakteristik yang digunakan untuk dapat menilai tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

Penjual dapat menentukan Nilai Pasar (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi (nilai minimum) agar dapat mengetahui sebuah limit. Nilai maksimum dapat diartikan sebagai nilai tertinggi antara pembeli dan penjual dimana pemasarannya dilakukan secara benar adanya sehingga kedua belah pihak mempunyai kehati-hatian dan tanpa paksaan. Sedangkan nilai minimum dapat diartikan sebagai nilai terendah untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar.⁸

⁷ Salim HS. 2018. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 239.

⁸ Esther Roseline, “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar”, melalui www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barangjaminan-di-bawah-harga-pasar/, diakses pada tanggal 14 Juli 2023, Pukul 10.10 Wib.

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utang nya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang di bebani hak tanggungan tersebut akan dilelang sehingga pelunasan piutang kreditur terlaksana. Sebagaimana dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn, dimana seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan debitur yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga debitur saat ini belum sanggup untuk membayar atas fasilitas kredit kepada kreditur, namun debitur tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai. Namun, kreditur tetap melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara KPKNL adalah merupakan perbuatan melawan hukum serta bertentangan dengan:

1. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri,;
2. Angka 9 tentang Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan: “Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut” maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi benda tidak bergerak bukan tanah yang diatur dalam HIR berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
3. Pasal 1211 KUHPerdara yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);
4. Pasal 200 Ayat (1) HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan Kantor Lelang untuk menjualnya (Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL);
5. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa “Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat

Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR”, Sehingga Tidak Sah, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.⁹

Penjualan objek jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan di derita pihak bank nantinya. Namun pada praktik, dalam hal debitur melakukan perbuatan melawan hukum, bank melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dengan menjualnya secara sepihak atau secara di bawah tangan tanpa persetujuan dari debitur (pemberi hak tanggungan) yang bertentangan dengan Pasal 20 UUHT.¹⁰

Pratik jual beli atas objek jaminan hak tanggungan ini terjadi sebagaimana apa yang dilakukan oleh KSP Sahabat Mitra Sejati Kantor Cabang Medan melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan tanpa melalui pelelangan umum dengan menentukan sendiri nilai jual objek jaminan hak tanggungan tanpa diketahui atau disetujui oleh Aida Sari selaku debitur.

Perbuatan kreditur yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL Kota Medan adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (*Beding Van*

⁹ Lihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

¹⁰ Anjel Ria Meiliva Kanter, *Op. Cit.*, halaman 50.

Eigenmatigeverkoop) harus berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi benda tidak bergerak bukan tanah yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi benda tidak bergerak bukan tanah yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal Pelaksananya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 224 HIR, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara KPKNL.

Perlindungan hukum terhadap debitur terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan bagi kredit yang telah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT di antaranya sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan: “jika debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat segera dan langsung mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari lelang tersebut.” Namun pada prakteknya banyak kreditur tidak melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga tentu akan menimbulkan kerugian debitur.¹¹

¹¹ Jessica A Putri Hutapea, *Op. Cit.*, halaman 407.

Karena apabila Pasal 1131 KUHPdata tetap diberlakukan setelah terjadinya perbuatan hukum lelang maka pihak penggugat (debitur) akan merasa dirugikan. Adapun kerugian debitur yang timbul akibat pelaksanaan lelang oleh kreditur dalam Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn dimana menimbulkan berbagai bentuk kerugian yang dapat diperhitungkan secara materil dan immaterial. Sebagaimana akibat perbuatan melawan hukum kreditur, biaya-biaya yang ditimbulkan oleh debitur untuk mengurus masalah ini, transportasi, dan lain-lain adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), serta kerugian yang mana secara immateril tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, dan harga diri debitur, kerabat, rekan bisnis serta membuat perasaan debitur menjadi tertekan. Namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh debitur jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).¹²

Atas pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan Undang-Undnag Hak Tanggungan, maka timbul akibat hukum atas perbuatan kreditur yang melanggar hak debitur karena telah melaksanakan lelang secara tidak sah, sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur).

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELANG BENDA JAMINAN KREDIT YANG DIBERIKAN DEBITUR KEPADA KREDITUR (Studi Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)”**.

¹² Lihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

1. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana ketentuan hukum dalam proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur?
- b. Bagaimana kategori sebagai perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn?
- c. Bagaimana analisis keputusan hakim dalam mempertimbangkan adanya unsur perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn?

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi faedah penelitiannya dalam hal ini adalah:

- a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- b. Secara Praktis

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, praktisi, maupun masyarakat

mengenai perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum dalam proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur.
2. Untuk mengetahui kategori sebagai perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.
3. Untuk mengetahui analisis keputusan hakim dalam mempertimbangkan adanya unsur perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang menimbulkan kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada

umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

2. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang
3. Jaminan adalah sebagai sesuatu yang diberikan kepada pemberi pinjaman untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.
4. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga
5. Debitur adalah orang atau badan usaha yang berhutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang tertentu.
6. Kreditur adalah orang yang memberikan kredit kepada debitur. Kreditur yang sebenarnya adalah bank atau perusahaan pembiayaan dengan kontrak hukum dan kreditur seperti ini menghasilkan uang dari debitur dengan membebankan biaya atau bunga.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Annisa Andari Sibarani, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2021, yang berjudul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Pengadilan Pematangsiantar No.61/Pdt.G/2015/PN-Pms)”.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Yulia Ayu Wardani, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, tahun 2020 yang berjudul “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Agunan Debitur Macet Oleh Bank”.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini, yakni mengenai perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang mengkaji asas-asas, sistematika, taraf sinkronisasi, sejarah dan perbandingan hukum atau disebut penelitian hukum doktrinal penelitian dogmatika hukum (penelitian hukum dogmatik).¹³ Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan ini dilakukan dengan

¹³ Muhaemin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, halaman 46.

menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang bahas (diteliti).¹⁴

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau mendeskripsikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa Publikasi tentang hukum yang dikaji, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia, serta melalui penelusuran dari internet.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

¹⁴ *Ibid.*, halaman 56.

- a. *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.¹⁵

5. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

¹⁵ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 21.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*onrechmatige daad*) atau dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata (*tort*) berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan dari wanprestasi kontrak. Kata (*tort*) berasal dari bahasa Latin (*torquer*) atau (*tortus*) dalam bahasa Prancis, seperti kata (*wrong*) berasal dari bahasa Prancis (*wrung*) yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Pada prinsipnya, tujuan dibentuknya sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh bahasa Latin, yaitu (*juris praecepta sunt haec honeste vivere, alterum non ledere, suum cuque tribuere*) artinya semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.¹⁶

Sebelum tahun 1919 yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar peraturan tertulis. Namun sejak tahun 1919 berdasar Arrest HR 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen melawan Lindenbaum, maka yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, kewajiban hukum serta kepatutan dan kesusilaan yang diterima di masyarakat.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad. 2018. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 52.

Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam Buku III KUHPerdara. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Model pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana dalam KUHPerdara dinegara-negara lain dalam sistem hukum eropa konstinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdara
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam pasal 1367 KUHPerdara.¹⁷

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang timbul dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

¹⁷ Munir Fuady. 2016. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 1.

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak perbuatan sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada sesuatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak perbuatan tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
- f. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
- g. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.¹⁸

Dapat dikatakan bahwa sesungguhnya hukum tentang perbuatan melawan hukum merupakan suatu mesin yang sangat rumit yang memproses pemindahan beban resiko dari pundak korban ke pundak pelaku perbuatan tersebut. Namun begitu, dalam praktek ternyata mesin tersebut terlalu rumit sehingga sering kali terasa berada jauh dari jangkauan keadilan. Ketidaksenangan terhadap hukum tentang perbuatan melawan hukum, misalnya terlihat dalam sindiran yang mengatakan dalam ungkapan “*sue thy neighbour*” menjadi cara bagi orang hukum untuk menggantikan petuah lama berupa ungkapan “*love thy neighbour*” bahkan karena begitu perkembangannya ajaran yuridis tentang perbuatan melawan hukum diamerika serikat, sehingga menurut suatu pengamatan

¹⁸ *Ibid.*, halaman 2.

disebutkan bahwa diamerika serikat orang saling gugat sebanyak rata-rata 20 (dua puluh) kali lebih sering dari pada yang dilakukan di jepang. Disamping itu, rasa ketidakpuasan terhadap doktrin-doktrin hukum tentang perbuatan melawan hukum ini, telah mendorong masyarakat untuk mencari berbagai model alternatif yang dianggap lebih efektif.

Efisien dan tidak berbelit-belit, antara lain sebagai berikut:

1. Sistem kompensasi dalam bentuk asuransi;
2. Sistem kompensasi yang didasari pada pembiayaan lewat pembayaran pajak;
3. Sistem sosial *security*;
4. Sistem kompensasi pekerja.¹⁹

Secara klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah :

- a. *Nonfeasance*. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
- b. *Misfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
- c. *Malfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.²⁰

Pengadilan dahulu menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan dinegeri belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Sejak tahun 1919 tersebut, dinegeri belanda, dan

¹⁹ *Ibid.*, halaman 5.

²⁰ *Ibid.*

demikian juga diindonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.²¹

Berikut ini penjelasan untuk masing-masing perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang Bertentangan dengan Hak Orang Lain.

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders rech*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh pasal 1365 KUHPerdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- 1) Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*)
- 2) Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*)
- 3) Hak atas kebebasan
- 4) Hak atas kehormatan dan nama baik

- b. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri.

Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri juga termasuk kedalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*recht splicht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum” (*recht splicht*) ini, yang dimaksud adalah bahwa

²¹ *Ibid.*, halaman. 6.

suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*).

c. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kesusilaan.

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Karena itu, manakaladengan tindakan melanggar kesusilaan telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerdata).

d. Perbuatan yang Bertentang Dengan Kehati-Hatian atau Keharusan Dalam Pergaulan Masyarakat Yang Baik

Perbuatan yang bertentang dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal secara tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.²²

²² *Ibid.*

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perbedaan perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata dan perbuatan melawan hukum dalam konteks pidana terletak pada sifatnya.²³ Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksud, baik berbuat suatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat suatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat suatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul karena suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" Dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" Sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.²⁴

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau

²³ Masitah Pohan, "Penggunaan Cek dan Giro dalam Transaksi Bisnis yang Menimbulkan Kerugian Perdata", *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 1 Issue 2, Years 2020, halaman 131.

²⁴ Munir Fuady, *Op. Cit.*, halaman 10.

- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).²⁵

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdata, tetapi didasarkam kepada undang-undang lain.

Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur "kesalahan" (*Schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum. Maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya unsur kesengajaan, atau
- 2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dan
- 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.²⁶

Timbul pertanyaan dalam hal ini, yakni apakah perlu persyaratkan unsur "kesalahan" Disamping unsur "melawan hukum" Dalam suatu perbuatan

²⁵ *Ibid.*, halaman 11.

²⁶ *Ibid.*, halaman 12.

melawan hukum, apakah tidak cukup dengan unsur "melawan hukum" Saja.

Untuk menjawab pertanyaan ini, berkembang 3 (tiga) aliran sebagai berikut:

- 1) Aliran yang mengatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja
Aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yang luas, sudah inklusif unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur kesalahan terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Oven.
- 2) Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja.
Sebaliknya, aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum didalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur "melawan hukum" Terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Goundever.
- 3) Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan.
Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum mesti mensyaratkan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan sekaligus. Karena dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Meyers. Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti "kesalahan hukum" Maupun "kesalahan sosial". Dalam hal ini hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar " Manusia yang normal dan wajar " (*reasonable man*).²⁷

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

²⁷ *Ibid*,

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori. Yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah "fakta" Atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "*but for*" Atau "*sine qua non*". Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini. Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep "Sebab kira-kira" (*Proximate cause*). Proximate cause merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak bertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

Dalam menetapkan adanya unsur perbuatan melanggar hukum adalah asas *similia similibus* dan asas *res judicata pro veritate habetur*, yakni bahwa tergugat melanggar hak subjektif penggugat.²⁸ Perbuatan melawan hukum bukan hanya

²⁸ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, 2018, halaman 23.

berupa tindakan di lapangan yang secara nyata, dan bukan juga sekadar diartikan sebagai perbuatan melawan undang-undang saja.²⁹

B. Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Lelang adalah penjualan barang-barang dimuka umum dan diberikan pada penawar yang tertinggi.³⁰ Sedangkan Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.³¹

Lelang dapat dilihat pengaturan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah mencabut keberlakuan dari Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis

²⁹ Shidarta, “Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan Penafsiran Ekstensif & Doktrin *Injuria Sine Damno*”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 3, No. 1, (2017), halaman 60.

³⁰ J.C.T.Simorangkir dkk. 2018. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 90.

³¹ Sudarsono. 2019. *Kamus Hukum*. Jakarta: Asdi Mahasatya, halaman 246.

dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri dapat dilakukan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.³² Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita.³³ Penjualan lelang ini harus dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang.³⁴

Penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan atau penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau juga dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang dan sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

³² Dwi Tatak Subagiyo. 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWKS Press, halaman 367.

³³ Endang Hadrian dan Lukman Hakim. 2020. *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Yogyakarta: Deepublish, halaman 84.

³⁴ Nyoman A. Martana. 2018. *Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*. Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana, halaman 46.

Secara garis besar, sumber hukum lelang yang menjadi dasar penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan selama ini, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu sebagai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan namun terdapat atau terkait ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan. Dan dikatakan ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan.³⁵

2. Asas/Jenis Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

- a. Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang, asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
- b. Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.

³⁵ Rachmadi Usman. 2018. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 23-24.

- c. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- d. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkempentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
- e. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- f. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkempentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.³⁶

C. Tinjauan Umum Kredit

1. Pengertian Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang yang memperoleh kredit dari suatu lembaga adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari lembaga tersebut. Hal ini menunjukan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit adalah kepercayaan.³⁷ Sedangkan menurut Kamus Bahasa Indonesia, salah satu

³⁶ *Ibid.*, halaman 17-18.

³⁷ Hermansyah. 2018. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, halaman 57.

pengertian kredit adalah cara menjual atau membeli barang dengan pembayaran tidak secara kontan (biasanya dengan diangsur).³⁸

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk menjamin uang untuk membeli berbagai kebutuhan dan produk dan akan membayarnya kembali pada jangka waktu yang telah di perjanjikan. Sebagaimana OP. Simorangkir mendefinisikan kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pembeli kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya kredit dalam arti luas di dasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.³⁹

Masyarakat umum mengistilahkan kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dikatakan populer (dan merakyat), sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah di campurbaurkan begitu saja dengan istilah utang. Pemberian kredit membantu masyarakat semakin berkembang khususnya pada sektor riil yang diusahakan oleh pengusaha kecil, dan akan menciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam yang

³⁸ Wahyu Untara. 2020. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera, halaman 279.

³⁹ Budi Untung. 2018. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: ANDI, halaman 1.

mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴⁰ Hal tersebut, seperti halnya bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.⁴¹

2. Unsur-Unsur Kredit

Tomas Suyatno dalam bukunya Hermansyah menyebutkan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pembeli kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsure waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depanitu, maka masih selalu terdapat insur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsure resiko. Dengan adanya unsure resiko inilah maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit;
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.⁴²

⁴⁰ M. Bahsan.2019. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 75.

⁴¹ Hermansyah. *Op. Cit.*, halaman 57.

⁴² *Ibid.*, halaman 58-59.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dibuat diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Pengaturan tentang perjanjian terdapat dalam ketentuan-ketentuan di dalam KUHPdata, Buku Ketiga tentang perikatan, dan ketentuan Undang-Undang Konsumen sepanjang yang mengatur tentang larangan pencantuman klausul baku dalam perjanjian.

Pada dasarnya pemberian kredit berpedoman kepada 2 prinsip , yaitu:

a. Prinsip Kepercayaan

Dapat dikatakan bahwa pemberian kredit selalu didasarkan kepada kepercayaan. Kredit yang diberikannya bermanfaat bagi debitor sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali percaya kepada yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).

Pemberian kredit kepada debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk peneraan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh yang bersangkutan.⁴³

⁴³ *Ibid.*, halaman 65.

Jaminan pemberian kredit pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cedera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, maka akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun nasabah debiturnya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit yang bersangkutan.⁴⁴

⁴⁴ Godlieb N. Mamahit dan Engelen R. Palandeng, “Penilaian Dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, *Lex Privatum*, Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018, halaman 119.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Dalam Proses Lelang Benda Jaminan Kredit Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur

Hak Tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan di dalam pelaksanaan pembiayaan, khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari perjanjian pokok yang dibuat oleh nasabah dan bank selaku penerima jaminan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT).⁴⁵

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara Pasal 29 ayat (1), bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang dipimpin oleh seorang Kepala.

Kata “instansi vertikal” dalam kalimat di atas, mempunyai maksud bahwa KPKNL pada dasarnya merupakan kantor operasional Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Oleh karena KPKNL sebagai kantor operasional

⁴⁵ Pandu Dwi Nugroho, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Yang Dibebeani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak”, *Rechtidee*, Vol. 13, No. 2, (2018), halaman 257.

dari DJKN, maka KPKNL juga melaksanakan tugas-tugas dari DJKN yang ada di daerah. Pengumuman lelang biasanya dilakukan di media surat kabar dan media lainnya, dalam hal ini KPKNL akan mengkaji suatu proses pelelangan sehingga menyelesaikan masalah menciptakan lelang yang adil dan terbuka yang menjadi kemudahan bagi masyarakat.⁴⁶

Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPerdara pada Pasal 1131. Dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.⁴⁷

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di dalamnya ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Offie Jayanti dan Agung Darmawan, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan", Jurnal Hukum, Vol. 20, No. 3, Desember 2018, halaman 462.

hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.⁴⁸

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.⁴⁹

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 463.

⁴⁹ *Ibid.*

persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampurkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.⁵⁰

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 464.

Parate executie masih harus melalui *fiat* dari ketua pengadilan, maka letak paraat-nya (siapa ditangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi hilang. Sedangkan *parate executie* pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Jika dalam *parate executie* diharuskan untuk mendapatkan perintah berdasarkan penetapan/*fiat* Ketua Pengadilan Negeri, maka penjualan tersebut tidak menjadi berbeda dengan eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur *parate executie*, dalam UUHT terdapat kerancuan yaitu antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).⁵¹

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan:

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan

⁵¹ *Ibid.*

eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak pembentuk undang-undang melalui penafsiran otentik sebagai berikut: Pertama, mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg. Kedua, eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata. Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *rosse acte* tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hokum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata. Pemahaman tersebut jelas sangat bertentangan dengan makna *parate executie* yang merupakan sarana eksekusi yang mudah, murah, tanpa mengikuti aturan dalam hukum acara perdata dan tanpa membutuhkan fiat pengadilan.⁵²

Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang tidak bertolak belakang antara Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14

⁵² *Ibid.*, halaman 465.

ayat (2) dan (3) UUHT. Kondisi ini akhirnya membuat asas kemudahan dan kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵³

Problem lain yang menjadi polemik adalah bahwa adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji juga diatur dalam KUHPdata dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi. Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan parate eksekusi merupakan perintah undang-undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPdata (*lex generalis*).⁵⁴

Penjelasan Umum angka 7 UUHT mengatur mengenai prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

1. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT), yang sebelumnya didahului oleh perjanjian utang-piutang yang dijamin.

⁵³ *Ibid.*, halaman 466.

⁵⁴ *Ibid.*

2. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan.⁵⁵

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa pembebanan hak tanggungan atas hak milik dilakukan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikarenakan pemberian hak tanggungan oleh debitor telah dilakukan dihadapan notaris sehingga terbit Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga lahir Surat Hak Tanggungan (SHT) sebagai bukti adanya hak tanggungan dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan karena memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”⁵⁶

Pengikatan hak tanggungan tersebut telah didahului dengan perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pemberian fasilitas perbankan seperti yang telah disebutkan sebelumnya sebagai perjanjian pokok. Dalam APHT telah dicantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan serta uraian yang elas terkait objek hak tanggungan. Dengan telah dicantumkannya hal-hal tersebut, maka pembebanan hak tanggungan tersebut telah memenuhi syarat spesialisitas hak tanggungan.⁵⁷

Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menjamin hak-hak pihak bank selaku kreditor dalam hal pelunasan utang apabila debitor

⁵⁵ Asuan, “Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Solusi*, Vol. 19, No. 2, Mei 2021, halaman 277

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 278.

⁵⁷ *Ibid.*

tidak mampu melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Pembebanan hak tanggungan oleh debitor menimbulkan perlindungan terhadap kreditor serta mendapatkan kedudukan yang didahulukan dalam hal pelunasan utang terhadap objek yang dijamin. Dengan adanya jaminan hak tanggungan maka dapat memperkecil resiko yang dialami oleh bank akibat perjanjian pemberian kredit.

Pemberian surat peringatan tersebut menunjukkan bahwa pihak kreditor beritikad baik untuk memberikan terhadap debitor untuk melunasi utangnya. Setelah diberikan surat peringatan yang ketiga terhadap debitor untuk memenuhi kewajibannya tetap tidak mendapatkan tanggapan, maka bank menetapkan kredit terhadap debitor merupakan kredit macet karena telah memenuhi kolektibilitas sebagai kredit macet. Penetapan kualitas kredit didasarkan pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Peraturan Bank Indonesia nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Dengan ditetapkannya kredit macet tersebut, debitor telah melakukan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum.⁵⁸

Pihak Kreditor melakukan *parate executie* (eksekusi secara langsung) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Eksekusi secara langsung yang dilakukan didasarkan pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT j.o. Pasal 6 UUHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf a j.o. Pasal 6 UUHT apabila debitor melakukan wanprestasi maka

⁵⁸ *Ibid.*, halaman 279.

kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut.

Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor wanprestasi. Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang, pihak bank selaku pemegang hak tanggungan dengan APHT tersebut diberikan kuasa untuk:

1. Menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian.
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.
3. Menerima uang penjualan, menandatangani serta menyerahkan kwitansi.
4. Menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembeli yang bersangkutan.
5. Mengambil dari uang hasil penjualan tersebut seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor.
6. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak bank selaku kreditor perlu melaksanakan kuasa tersebut.⁵⁹

Tindakan yang dilakukan bank tidak terdapat permasalahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh bank telah dilakukan berdasarkan ketentuan dalam UUHT serta diperkuat dengan ketentuan dalam APHT. Selanjutnya pihak bank mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL. Sebelumnya perlu diketahui peraturan mengenai lelang di Indonesia diatur di *Vendu Reglement* termuat dalam Ordonantie tanggal 28 Februari 1908

⁵⁹ *Ibid.*

Staatsblad 1908 Nomor 189 telah beberapakah diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 April 1908, hingga sekarang masih menjadi dasar hukum penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan atau penjualan barang jaminan di muka umum di Indonesia. Sedangkan untuk tatacara pelaksanaan lelang itu sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.⁶⁰

KPKNL mempunyai pandangan tersendiri mengenai perlindungan yang diberikan kepada debitor. KPKNL memberikan perlindungan hukum sebatas pada pelaksanaan lelangnya saja, di mana pelaksanaan lelang harus mengikuti syarat-syarat berdasarkan peraturan yang berlaku. Mengenai Peraturan Menteri Keuangan yang memperbolehkan lelang dapat dilaksanakan walau hanya diikuti oleh satu orang. Maksud dari peraturan tersebut agar proses lelang bisa efisien dan cepat. Apabila mengharuskan minimal dua orang peserta lelang maka akan menyulitkan terjadinya proses lelang karena susah menemukan peminat lelang. Meskipun melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan yang ada, tidak menutup kemungkinan KPKNL akan digugat oleh debitor bahwa hukum memungkinkan pihak yang merasa dirugikan dalam proses lelang yang dilakukan KPKNL dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.⁶¹

Secara nasional sudah pernah terjadi debitor menggugat kreditor dan KPKNL. Ada pun yang menjadi alasan debitor mengajukan gugatan karena perbuatan melawan hukum baik yang menyangkut proses terjadinya lelang maupun harga yang dianggap terlalu rendah. Mengenai harga itu menjadi urusan

⁶⁰ *Ibid.*, halaman 280.

⁶¹ Arga Baskara, "Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang", *Rechstaat*, Vol. 8, No. 1, Maret 2014, halaman 4.

kreditor sebab kreditor yang menentukan nilai limit. Dalam proses persidangan KPKNL hanya menjawab soal proses pelaksanaan lelang saja. Mengenai nilai limit yang ditentukan oleh bank, pada dasarnya yang punya barang adalah bank. Jadi kalau bank mau menjual hanya sesuai dengan nilai utangnya sebenarnya tidak masalah. Ini merupakan kesalahan debitor, kenapa tidak mau menjual sendiri ketika ditawarkan oleh bank. Meskipun jaminan berada dalam penguasaan bank tetapi bank dalam hal ini hanya sebagai penjual, barang tersebut tetap merupakan milik debitor sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang apabila pihak kreditur menjualnya dengan harga yang murah.

Kreditur seharusnya mempunyai kewajiban untuk mengoptimalkan harga jual barang jaminan milik debitor. Selain KPKNL, penulis juga akan menguraikan perlindungan hukum dari sudut pandang bank. Bank sebagai kreditor mempunyai cara yang berbeda dari KPKNL dalam memberikan perlindungan hukum kepada debitor. Bank sudah memberikan perlindungan hukum yang cukup kepada debitor. Sebab ketika debitor sudah masuk kategori macet dilakukan komunikasi dan negosiasi, diantaranya menawarkan kepada debitor untuk menjual sendiri agunannya tetapi ada debitor yang tidak mau peduli, nanti kalau sudah mau dilelang baru diprotes. Untuk melakukan lelang maka debitor harus masuk kategori macet.⁶²

Hal-hal yang dilakukan bank antara lain sehari setelah wanprestasi bank memberikan Surat Peringatan 1 sampai Surat Peringatan 3, melakukan negosiasi diantaranya menyuruh menjual sendiri jaminannya, mengkorankan, dan

⁶² *Ibid.*

memberitahukan tempat dan waktu pelaksanaan lelang. Ketika debitor sudah mulai bermasalah, bank sudah melakukan berbagai macam langkah-langkah antisipasi berupa memberikan surat peringatan dan melakukan negosiasi apakah melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, atau menjual sendiri tetapi debitor tetap cuek dan tidak menanggapi solusi yang telah ditawarkan oleh pihak bank. Jadi bisa dikatakan kalau bank sudah lebih dari cukup memberikan perlindungan hukum kepada debitor.⁶³

Berdasarkan hal tersebut penulis dapat mengatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak bank kepada debitor sudah sesuai dengan peraturan dari Bank Indonesia. Di mana sebelum debitor dimasukkan dalam kategori macet sudah banyak cara yang dilakukan oleh bank. Meskipun cara-cara penyelesaian tersebut telah ditawarkan oleh pihak bank kepada debitor namun tidak ada tanggapan dari debitor. Dengan demikian dapat dikatakan debitor sudah tidak mempunyai itikad yang baik lagi untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya sehingga bank harus menggunakan cara terakhir untuk menyelesaikannya yaitu melalui lelang.

Perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank selaku kreditor maupun oleh nasabah selaku debitor karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting. Dengan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok maka dapat diikuti dengan perjanjian tambahan seperti perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* (tambahan) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok untuk menjamin hak-hak kreditor apabila

⁶³ *Ibid.*

debitor tidak dapat memenuhi prestasi. Salah satu lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktek pemberian kredit yaitu lembaga jaminan hak tanggungan.⁶⁴

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Pelaksanaan eksekusi lelang melalui beberapa tahap antara lain:

1. Tahap Pertama

KPKNL menerima permohonan lelang dan syarat-syarat kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon lelang. Pada saat pengajuan permohonan lelang tersebut, bisa saja persyaratan kelengkapan dokumen belum sepenuhnya dilengkapi oleh pihak pemohon lelang, namun demikian KPKNL disini memberikan kesempatan untuk melengkapi semua persyaratan tersebut dalam waktu 3 hari sebelum pelaksanaan lelang, bahwa semua dokumen persyaratan lelang tersebut harus sudah lengkap.

Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada Pejabat Lelang untuk membuat bagian Kepala Risalah Lelang dalam kurun waktu tersebut, apabila pada tanggal yang telah ditentukan

⁶⁴ Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang", *Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, April 2020, halaman 98.

pemohon lelang tetap belum melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi semua persyaratan dokumen yang diminta oleh KPKNL, maka pelaksanaan lelang tersebut oleh pihak Pejabat Lelang akan ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

2. Tahap Kedua

KPKNL akan meneliti semua berkas permohonan lelang tersebut dan setelah memperoleh keyakinan atas legalitas dari pihak yang mengajukan permohonan lelang dan barang yang akan dimintakan untuk dilelang. Selanjutnya KPKNL akan mengajukan jadwal pelelangan yang meliputi waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, yang sebisa mungkin hal tersebut sesuai dengan keinginan dari pihak pemohon lelang selaku penjual barang jaminan tersebut, jadwal lelang tersebut akan disampaikan oleh KPKNL kepada pemohon lelang.

3. Tahap Ketiga

Setelah jadwal tersebut diberitahukan kepada pemohon lelang, KPKNL segera mengadakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pengumuman lelang tidak boleh jatuh pada hari Minggu. Setiap penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pemohon), adapun tujuan dari pengumuman lelang tersebut agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat), sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang dan dapat memberi kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan *Verzet*/bantahan dari pihak yang dirugikan terhadap pelaksanaan lelang tersebut.

4. Tahap Keempat

Setelah dilaksanakan pengumuman lelang, dan diperoleh beberapa peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan lelang. Dalam setiap pelaksanaan lelang, untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang besarnya uang jaminan tersebut telah ditentukan oleh pihak penjual, dengan memperhatikan saran dari KPKNL.

5. Tahap Kelima

Setelah terkumpul beberapa peserta lelang maka pelelangan tersebut dapat segera dilaksanakan, dan pelaksanaan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang yang dapat dibantu oleh pemandu lelang. Selama pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membagikan Formulir penawaran harga obyek lelang kepada peserta lelang yang ditentukan berdasarkan nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual, dan peserta yang telah mengajukan harga tertinggi dan telah mencapai nilai limit ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Sistem penawaran dalam pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL dengan memperhatikan usul dari pihak penjual, cara penawaran yang ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan. Setelah diperoleh pemenang lelang maka pejabat lelang kemudian menagih dan menerima pembayaran harga lelang.

6. Tahap Keenam

Setelah pemenang lelang melunasi semua pembayaran termasuk semua pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya

Pejabat Lelang menyelesaikan pembuatan minuta, salinan, kutipan dan petikan risalah lelang. Khusus untuk petikan risalah lelang barang tidak bergerak ditandatangani oleh pembeli.⁶⁵

B. Kategori Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Kredit Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur Berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn

Pembuktian risalah lelang bagi pemenang hak tanggungan atas peristiwa debitor melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kreditor mempunyai pembuktian, berdasarkan Pasal 1870 di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dinyatakan bahwa, “bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”. Dengan demikian akta risalah lelang juga termasuk akta otentik yang di sesuaikan dengan suatu Pasal 1868 yang ada di dalam suatu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Untuk memenuhi 3 (tiga) unsur-unsur yang harus dilakukan atau dipenuhinya supaya risalah lelang memiliki ciri otentik, yaitu:

1. Akta risalah lelang tersebut dibuat dan dapat diresmikan oleh pejabat lelang dalam bentuk tertentu yang sudah ditentukan dalam perundang-undangan, terkait mengenai hal suatu risalah lelang sebagai akta yang sah dan sempurna yaitu keotentikannya yang harus dibuat ke dalam bentuk yang telah ditentukan oleh suatu perundang-undangan di bidang pelelangan yang dibuat oleh suatu pihak pejabat lelang yang berwenang untuk itu, yang dimaksud bentuk di dalam risalah lelang

⁶⁵ *Ibid.*, halaman 101.

adalah format di dalam akta tersebut. Mengenai format pembuatan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang untuk membuat risalah lelang.

2. Akta risalah lelang harus dibuat oleh Pejabat Umum. Pejabat Umum tersebut merupakan suatu organ Negara yang sudah dilengkapi dengan kekuasaan umum, yang berwenang untuk menjalankan dari sebahagian yang terdapat pada kekuasaan Negara untuk membuat suatu alat bukti yang berupa tertulis dan otentik yang disebut dengan risalah lelang di dalam bidang hukum perdata. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang, risalah lelang dapat disebutkan sebagai suatu akta otentik dikarenakan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu yang telah di atur dalam perundang-undangan yaitu pejabat lelang.
3. Akta risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang yang berwenang untuk membuat suatu akta yang ada di wilayah atau tempat di mana barang atau suatu objek itu berada. Hal ini berarti bahwa akta otentik itu tidak boleh dibuat oleh pejabat umum lainnya karena tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan terhadap suatu akta risalah lelang.⁶⁶

Suatu akta risalah lelang yang berupa suatu produk di bidang hukum pada pejabat lelang dikarenakan hal tersebut sama halnya dengan suatu akta otentik dikarenakan telah dipenuhinya suatu unsur dalam akta otentik yang sebagaimana telah ditetapkannya pada suatu Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terlebih dahulu perlu diketahui untuk memahami proses dalam pelaksanaan lelang sehingga pada akhirnya terdapat bentuk sebuah akta risalah lelang. Prosedur lelang dapat dikatakan adanya suatu kegiatan untuk persiapan lelang dan pelaksanaan lelang adalah:

1. Persiapan sebelum pelaksanaan lelang, terdapat beberapa hal yang harus dilakukan:
 - a. Permohonan lelang diajukan oleh si yang mempunyai barang untuk melakukan pelelangan atas permohonan yang dibuat secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL).
 - b. Adanya penjual/pemilik atas suatu barang
 - c. Ditentukannya tempat untuk melakukan pelaksanaan lelang

⁶⁶ Ainon Marziah, "Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan", *IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 2, Agustus 2019, halaman 231.

- d. Waktu pada pelaksanaan lelang di tentukan oleh pejabat lelang
 - e. Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan atas tanah yang berguna untuk melakukan proses pendaftaran atas suatu tanah.
 - f. Pembatalan sebelum pelaksanaan lelang ini dimungkinkan apabila terdapat pihak lain yang tidak mempunyai hubungan yang sudah mengaku mempunyai hak atas suatu objek yang akan dilakukan pelelangan.
 - g. Uang jaminan atas pena waran lelang dimintakkan kepada peminat atas suatu objek lelang itu dikarenakan terdapat pada salah satunya adalah peminat agar tidak bermain-main dalam proses pelelangan tersebut, jika nantinya ada peminat yang tidak menang dalam pelelangan maka uang tersebut dikembalikan oleh pejabat lelang secara utuh.
 - h. Menentukan harga nilai limit sebelum di laksanakan nya pelaksanaan lelang.
2. Pengumuman lelang dapat di umumkan melalui surat kabar dan sebagainya. Adanya beberapa hal yang harus dilakukan, yaitu:
- a. Adanya pemandu pada proses pelaksanaan pelelangan yang akan dipakai oleh pejabat lelang untuk memandu disetiap melakukan suatu pelaksanaan lelang.
 - b. Penawaran lelang dilakukan pada pelaksanaan lelang itu guna mencapai untuk adanya peminat pembelian barang lelang tersebut.
 - c. Bea lelang dan uang miskin merupakan biaya untuk dikenakan atas suatu penerimaan bukan pajak yang dilakukan pada saat pelaksanaan atas pelelangan objek tersebut.
 - d. Pembeli ataupun pemenang lelang yang merupakan salah satu seseorang atau badan hukum dapat disahkan oleh pemandu lelang pada saat pelaksanaan lelang yang dibelinya barang atau objek pada saat mengajukan penawaran tertinggi dari pada yang lainnya.
 - e. Setelah adanya pemenang lelang pada pelaksanaan lelang barang tersebut, pemenang lelang harus melakukan pembayaran dan penyetoran kepada pejabat lelang guna untuk memsempurnakan acara pelaksanaan lelang tersebut.
 - f. Kemudian pejabat lelang itu menyerahkan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang lelang setelah melakukan pembayaran yang lunas sebagai tanda bukti yang sempurna sebagai kepemilikan barang tersebut.⁶⁷

Melakukan kegiatan setelah pelaksanaan lelang juga sudah diatur sebagai fungsi yang harus sudah dilakukan oleh pejabat lelang setelah lelang terselesaikan, yaitu:

⁶⁷ *Ibid.*, halaman 232.

1. Adanya pembuatan di bagian-bagian kaki pada risalah lelang.
2. Menutup dan jugasudah menandatangani akta risalah lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang dan setiap para pihak
3. Kemudian pejabat lelang melakukan penyetoran uang dari hasil lelang yang telah diterima dari pemenang lelang kepada bendahara penerimaan uang tersebut atau dikirimkan langsung melalui rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL) oleh dan atas nama pejabat lelang.⁶⁸

Apabila akta risalah lelang terjadi sengketa hukum dikemudian hari maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan pembuktiannya dikarenakan adanya perjanjian yang mengikatkan setiap para pihak yang telah disepakati untuk membuat perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan tidak perlu untuk dibuktikan dengan suatu alat bukti lainnya dikarenakan risalah lelang merupakan juga suatu akta otentik yang sah dan sempurna. Maka arti penting dari suatu yang disebut akta otentik itu di dalam sengketa pada bidang hukum di memudahkannya untuk pembuktian dan memberikan suatu kepastian yang terdapat didalam bidang hukum terhadap akta risalah lelang tersebut, seperti yang telah dimaksud pada Pasal 1870 terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶⁹

Hukum terhadap suatu pembuktian merupakan bagian dari produk hukum pada bidang hukum acara perdata, yang telah diatur di dalam buku ke empat di dalamnya juga mengandung segala aturan-aturan pokok mengenai suatu pembuktian di dalam bidang hukum yang berhubungan dengan keperdataan. Pembuktian juga merupakan proses sebagaimana alat bukti yang telah disebutkan

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

tersebut yang telah dipergunakan dalam sengketa, kemudian diajukan dan dipertahankan sesuai dengan hukum acara perdata yang sudah berlaku.

Kekuatan pembuktian suatu akta risalah lelang yang lahir itu tampak juga sebagai sebuah akta otentik serta sudah memenuhi salah satu persyaratan yang telah ditentukan, maka dari itu akta tersebut dapat berlaku atau juga dapat dianggap sebagai aslinya sampai adanya pembuktian sebaliknya, adanya kekuatan terhadap pembuktian akta risalah lelang berlaku bagi kepentingan atau keuntungan pada setiap orang yang memegang akta risalah lelang tersebut, dan sebagai alat bukti pada saat adanya sengketa dikemudian hari, maka akta otentik tersebut baik dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat umum maupun akta yang dibuat para pihak diutamakan untuk keistimewaan yang terletak pada kekuatan pembuktian yang lahir yang sudah dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁷⁰

Berdasarkan hal tersebut, untuk dapat mengetahui proses pembuktian terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di muka umum berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn, maka diuraikan terlebih dahulu poin-poin penting yang terdapat dalam putusan, diantaranya:

1. Identitas Para Pihak

Aida Sari, Perempuan, Tempat/Tgl Lahir Medan, 08 Januari 1961, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Jalak IV No. 165 Kel/Desa Kenangan Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, Yang selanjutnya disebut Penggugat.

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 233.

L a w a n

KSP Sahabat Mitra Sejati Kantor Cabang Medan, beralamat di Jalan Sutomo No.27 D-E, Pandau Hilir Kec. Medan Perjuangan Kota Medan. Dalam hal ini diwakili oleh Ceppy Yana Mulyana, Ondi Gokkon Yanuar Saragih, Yoel Gennedy selaku Pengurus Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati, yang memberikan kuasa kepada Fajar Syahnan Damanik, S.H., dan Ilwa Pulita, S.H., selaku Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Firma Hukum Kantor Advokat Fajar Syahnan Damanik (FSD) & Rekan”, yang beralamat kantor di Jalan Mustafa/Nusa Indah No.3 Medan, berdasarkan Surat Kuasa, Nomor SK-037/KSPSMS/KP/LIT/IV/2021, tertanggal 06 April 2021, untuk selanjutnya disebut Tergugat I.

Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, beralamat di Gedung Keuangan Negara Jalan Diponegoro No.30A, Kel. Madras Hulu Kec. Medan Polonia Kota Medan. untuk selanjutnya disebut Tergugat II.

2. Tentang Duduk Perkara

Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran bunga setiap per-bulannya. Selama terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya, selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).

Penggugat memberikan jaminan agunan berupa Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I berupa :

- a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 7661, dengan luas 89 m2 (delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Jalak IV Desa Kenangan Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli

Serdang Provinsi Sumatera Utara, yang terdaftar atas nama Azhari (Suami Penggugat);

- b. Berupa Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan dari Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan dengan No. 511.3/3863/SIPTB/PDPKM/2018, untuk menyewa tempat berjualan milik PD. Pasar Kota Medan pada Kios No. 1009 Lantai-II Pusat Pasar Kota Medan dengan luas 2.00 m² x 2,50 m² terdaftar atas nama HJ.Aida Sari;
- c. Berupa Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan dari Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan dengan No. 511.3/3864/SIPTB/PDPKM/2018, untuk menyewa tempat berjualan milik PD. Pasar Kota Medan pada Kios No. 1010 Lantai-II Pusat Pasar Kota Medan dengan luas 2.00 m² x 2,50 m² terdaftar atas nama HJ.Aida Sari.

Seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat saat ini belum sanggup untuk membayar atas fasilitas kredit kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai.

3. Permohonan Gugatan Penggugat

Dalam Provisi

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melaksanakan atau membatalkan lelang atas Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 7661, dengan luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Jalak IV Desa Kenangan Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, yang terdaftar atas nama Azhari.

Dalam Pokok Perkara

- a. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya.
- b. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*).
- c. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- d. Menyatakan lelang yang akan dan/atau telah dilakukan terhadap objek sengketa oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah atau batal demi hukum.

- e. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa :
 - 1) Kerugian Materil = Rp. 10.000.000,-
 - 2) Kerugian Immateril = Rp. 100.000.000,- Jumlah seluruhnya : Rp. 10.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat.
- f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari jika Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum tetap.
- g. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini.
- h. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet.

4. Pembuktian Hukum

Dalam Provisi

Penggugat ada mengajukan gugatan Provisi yaitu :

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melaksanakan atau membatalkan lelang atas Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 7661, dengan luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Jalak IV Desa Kenangan Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, yang terdaftar atas nama Azhari.

Gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sudah menyangkut materi perkara yaitu tanah agunan yang akan dilelang oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I (kreditur) untuk pelunasan hutang debitur in casu Penggugat yang telah menunggak, oleh karenanya gugatan provisi ini tidak beralasan dan ditolak.

Dalam Eksepsi

Eksepsi Tergugat I

Tergugat I mengajukan beberapa Eksepsi yang terdiri dari :

- a. Tentang Gugatan Lewat waktu.
- b. Tentang Eksepsi Non Adimpleti Contractus .
- c. Tentang Eksepsi Gugatan Tidak dapat diajukan terhadap Putusan yang telah *Inkracht van Gewijsde*.

Tentang Dasar Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*).

Atas eksepsi tersebut Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

a. Tentang gugatan lewat waktu

Pada petitum Penggugat angka 4 yang meminta agar pelaksanaan lelang yang akan/telah dilakukan terhadap objek sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah atau batal demi hukum dan yang didasarkan pada posita point 1 halaman 3, telah diperbuat dengan tidak sesuai hukum karena telah lewat waktu (kadaluarsa).

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang dikenal dan diatur adalah pembatalan sebelum lelang, dan fakta gugatan Penggugat adalah untuk pembatalan sebelum lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada pejabat lelang telah lewat waktu karena lelang dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan putusan/penetapan disampaikan dan diterima pejabat lelang paling lama sebelum lelang dimulai.

Atas eksepsi tentang lewat waktu tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan terlebih dahulu kemukakan fakta sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya membuat kalimat dengan bentuk kombinasi yaitu “lelang yang akan dan atau /telah dilakukan” sehingga ada kemungkinan secara alternatif yaitu sudah dilelang atau belum dilelang atau akan dilelang dengan maksud jangan sampai karena tidak dimuat secara alternatif gugatan Penggugat salah.

- 2) Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya secara *in person* artinya Penggugat tidak mengkuasakan pengajuan gugatannya kepada orang yang profesional dibidang hukum sehingga sebagai orang awam hukum dapat dimaklumi tidak begitu mengerti antara sudah dilelang, akan dilelang atau belum dilelang.
- 3) Bahwa pebuatan kalimat yang demikian tidak membuat tergugat dirugikan dalam pembelaan haknya.

Dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi ini tidak beralasan dan oleh karenanya ditolak.

b. Tentang Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan ini karena dia sendirilah yang tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian kredit (kontrak) yang dibuatnya dengan Bank. Bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik, dimana masing-masing dibebani kewajiban memenuhi secara timbal balik, misalnya dalam perjanjian jual beli, dimana penjual tidak dapat menuntut harga penjualan kalau barang yang dijual belum diserahkan atau dalam perjanjian pemborongan kerja dengan uang muka, yang punya proyek tidak berhak untuk menuntut si Pemborong melakukan pekerjaan pembangunan jika uang muka yang telah disepakati belum diserahkan ke pemborong.

Gugatan penggugat *in casu* adalah debitur yang hartanya dijaminkan untuk jaminan pinjamannya, pihak kreditur mau menjual dengan lelang barang jaminan tersebut lalu Penggugat menganggap proses penjualan atau rencana penjualan lelang tidak sesuai prosedur hukum sehingga mengajukan gugatan. Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi ini akan dapat dipertimbangkan setelah adanya pembuktian yakni apakah ada Perbuatan

Melawan Hukum atau tidak ada dalam proses lelang barang jaminan debitur
ic. Penggugat oleh karenanya eksepsi tidak beralasan dan ditolak.

- c. Tentang Eksepsi Gugatan Tidak Dapat Diajukan terhadap Putusan yang telah
Inkracht Van Gewijsde

Menurut ketentuan Pasal 258 Rbg, Grosse Akte Hipotik yang dibuat dengan memakai judul “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim. Bahwa dengan demikian Grosse Akte Hipotik yang dibuat sesuai dengan pasal 258 Rbg, berarti sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, pasti, mutlak dan mengikat (*inkracht van gewijsde*). Berarti terhadap putusan yang demikian, tidak ada lagi upaya hukum yang dapat ditempuh dan tidak ada saluran hukum apapun yang dapat menunda pelaksanaannya.

Fakta terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, pasti, mutlak dan mengikat tersebut, telahpun akan dilaksanakan lelangnya oleh Tergugat II pada tanggal 26 Maret 2021, Risalah Lelang No. 389/04/2021. Atas eksepsi ini Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut :

Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan eksepsi ke-2 Tergugat I butir 2 yaitu *Non Adimpleti contractus*. Bahwa pengertian Grosse akta Hipotik mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap adalah dari segi pelunasan hutang debitur, dimana Kreditur dapat menjual sendiri barang jaminan debitur; tetapi jika ada kesalahan dalam perhitungan jumlah hutang debitur atau jika debitur tidak membayar lalu barang jaminan akan dilelang tetapi dalam

proses penjualan ada kesalahan maka debiitur yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan.

Dengan pertimbangan tersebut eksepsi ini tidak beralasan dan oleh karenanya ditolak, bahwa posita gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan II dalam proses pelelangan barang agunan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No 4 Tahun 1996, menjelaskan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 peraturan mengenai Eksekusi Hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak Tanggungan. Dengan demikian jika sudah ada diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, maka ketentuan hipotek tidak berlaku lagi.

Karena sesuai azas hukum dimana ketentuan hukum yang baru mengenyampingkan ketentuan hukum yang lama, maka dengan diundangkannya UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, maka putusan Mahkamah Agung RI No. 3210 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 maupun buku II Pedoman Mahkamah Agung RI No. KMA/002/SK/I/1994 tanggal 29 April 1994, serta pasal 1211 KUH Perdata yang dikemukakan Penggugat diputus jauh sebelum diundangkannya UUHT No. 4 Tahun 1996, sehingga tidak relevan dikemukakan dalam perkara *a quo*.

Sesuai dengan latar belakang dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan, kehadirannya secara filosofis memberi kemudahan kepada kreditur yaitu biasanya pihak Bank dalam mengatasi kredit macet. Undang-undang Hak Tanggungan telah mengatur apabila debitur wanprestasi, kreditur

dapat langsung mengeksekusi atau menjual objek benda yang dijaminakan tanpa melalui Pengadilan.

Berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ada 3 jenis Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Eksekusi melalui Penjualan di bawah tangan
- 2) Eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*)
- 3) Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah menjamin Hak Kreditur dari iktikad buruk Debitur untuk memenuhi prestasinya dengan membayar (utang dan bunganya), dengan memberi hak Kreditur untuk mengeksekusi menjual Lelang benda jaminan tanpa melalui pengadilan, hal ini sebagai terobosan penghematan waktu dan biaya apabila harus melalui pengadilan.

Salah satu ciri Hak dari Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 14. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, janji/kesepakatan para pihak adalah merupakan Undang-undang bagi para pihak itu sendiri.

Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan Pasal 6 tersebut hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan tanpa persetujuan lagi dari pemegang Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur krediturnya yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti gosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah; bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 258 Rbg,

grosse-grosse dari akte-akte hypotik dan dari surat-surat hutang notarial yang berkepala kata-kata “DEMI KEADILAN BEDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan hukum sama dengan keputusan-keputusan hukum.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan telah diatur tersendiri dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016). Oleh karenanya pelaksanaan lelang berdasarkan ketentuan tersebut sah dan mengikat secara hukum.

Pelaksanaan lelang terhadap agunan Penggugat tidak tunduk pada putusan pengadilan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 206, Pasal 209 maupun 215 Rbg, tetapi mengacu kepada Pasal 258 Rbg sebab sesuai dengan ketentuan Pasal 258 Rbg, grosse-grosse dari akte-akte hipotik dan surat-surat utang notarial yang berkepala kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan hukum sama dengan keputusan-keputusan hukum. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.

Dalam mengajukan Permohonan lelang terhadap agunan Penggugat, Tergugat I meminta bantuan kepada Tergugat II untuk melakukan penjualan di

muka umum (lelang) atas objek jaminan. Dimana Tergugat II sebagai pelaksana pelelangan telah melaksanakan ketentuan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan *Staatsblad*194:3) jis Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan No. 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 158/PMK.06/2013;

Pelaksanaan lelang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum, khususnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Lelang. Berdasarkan bukti Tergugat I tertanda T I-10 yo bukti Tergugat II tertanda T II -15 adalah salinan Risalah Lelang No. 389/04/2021 tanggal 26 Maret 2021, atas objek agunan telah dilelang oleh Tergugat II pada tanggal 26 Maret 2021 tetapi tidak ada penawaran.

Dari bukti-bukti surat Tergugat I dan Tergugat II terbukti proses Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah melalui prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan dan tidak ada melanggar ketentuan peraturan. Dengan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas Penggugat tidak dapat membuktikan posita gugatannya tentang adanya pelanggaran hukum atas proses pelelangan barang jaminan hutang debitur incasu Penggugat selanjutnya Tergugat I dan II telah dapat membuktikan

bahwa proses lelang dan proses yang mendahuluinya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga gugatan Penggugat tidak terbukti oleh karenanya ditolak untuk seluruhnya.

5. Putusan Majelis Hakim

Dalam Provisi : Menolak gugatan provisi Penggugat.

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi : Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- a. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.635.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

C. Analisis Keputusan Hakim Dalam Mempertimbangkan Adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Kredit Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur Berdasarkan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn

Prinsip berperilaku adil merupakan rumusan kode etik Hakim yang mengandung makna menempatkan segala sesuatu pada tempatnya dan memberikan yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu prinsip bahwa semua orang sama kedudukannya di depan hukum. Dengan demikian, tuntutan yang paling mendasar dari keadilan adalah memberikan perlakuan dan memberi kesempatan yang sama (*equality and fairness*) terhadap setiap orang. Oleh karenanya, seseorang yang melaksanakan tugas atau profesinya di bidang peradilan yang memikul yang tanggungjawab menegakkan hukum yang adil dan benar harus selalu berlaku adil dengan tidak membedakan orang.⁷¹

⁷¹ Jimly Asshiddiqie. 2015. *Peradilan Etik dan Etika Konstitusi; Perspektif Baru tentang Rule of Law and Rule of Ethics & Constitutional Law and Constitutional Ethics*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 163.

Hakim dalam mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya harus mengetahui dengan jelas tentang fakta dan peristiwa yang ada dalam perkara tersebut. Majelis Hakim oleh karena itu, sebelum menjatuhkan putusannya terlebih dahulu harus menemukan fakta dan peristiwa yang terungkap dari terdakwa dan korban, serta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan. Sebagaimana putusan hakim merupakan pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan tujuan untuk mengakhiri suatu perkara. Penekanan putusan secara lisan, bukan dimaksudkan tidak perlu adanya putusan tertulis, tetapi yang penting adalah walaupun dengan lisan putusan itu dapat dipertanggungjawabkan oleh hakim.⁷²

Hakim merupakan suatu pekerjaan yang sangat memiliki tanggungjawab besar terhadap pelaksanaan hukum di suatu Negara. Dalam artian, hakim merupakan benteng terakhir dari penegakan hukum di suatu Negara. Oleh karena itu, apabila hakim di suatu Negara memiliki moral yang sangat rapuh, maka wibawa hukum di Negara tersebut akan lemah atau terperosok.⁷³

Hakim yang merupakan personifikasi atas hukum harus menjamin rasa keadilan bagi setiap orang yang mencari keadilan melalui proses hukum legal, dan untuk menjamin rasa keadilan itu seorang hakim dibatasi oleh rambu-rambu seperti akuntabilitas, integritas moral dan etika, transparansi dan pengawasan.⁷⁴ Syarat integrasi adalah gagasan bahwa hakim seharusnya memutuskan kasus-kasus dalam suatu cara yang membuat hukum menjadi lebih koheren, lebih

⁷² Gatot Supramono. 2017. *Bagaimana Mendampingi Seseorang Di Pengadilan (Dalam Perkara Pidana dan Perkara Perdata)*. Jakarta: Djambatan, halaman 169.

⁷³ Supriadi. 2018. *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 114.

⁷⁴ Ahmad Kamil. 2017. *Filsafat Kebebasan Hakim*. Jakarta: Kencana, halaman 167.

mengutamakan interpretasi yang membuat hukum lebih menyerupai suatu visi moral yang tunggal.⁷⁵

Analisis penulis dalam Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn Majelis Hakim berpendapat bahwa penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada adanya cacat hukum pada perjanjian kredit atau hutang piutang atau perjanjian pengikatan hak tanggungan dan bukan didasarkan pada belum lakunya obyek sengketa yang akan dilelang eksekusi hak tanggungan dan juga bukan atas dasar adanya perkara yang belum berkekuatan hukum tetap.

Pada prinsipnya perjanjian kredit beserta hak tanggungan masuk kedalam lingkup hukum perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 BW diperlukan empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dikenal sebagai syarat subjektif perjanjian, sebab persyaratan tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dikenal sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Dengan demikian maka apabila perjanjiannya dinyatakan sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian maka tidak boleh lelang eksekusi hak tanggungan ditangguhkan.

⁷⁵ Diah Imaningrum Susanti. 2019. *Penafsiran Hukum; Teori & Metode*. Jakarta; Sinar Grafika, halaman 44.

Dalam Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn Majelis Hakim telah memutus perkara dengan benar dan mampu memberikan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.

Kepastian hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Berdasarkan kesimpulan penulis dalam Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn dapat disimpulkan bahwa Putusan tersebut sesuai dengan makna yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa jaminan Hak Tanggungan merupakan jaminan yang kuat dan mampu menjamin hak kreditur pemegang hak tanggungan untuk dapat menggunakan haknya menjual obyek hak tanggungan pada saat debitur melakukan perbuatan melawan hukum.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditor berdasarkan Pasal 6 UUHT berhak menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang Negara di wilayah di mana tanah yang dijaminkan terletak. Bank-bank swasta menggunakan dasar Pasal 6 UUHT ini untuk menjual jaminan-jaminan yang macet melalui KPKNL tanpa perlu persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (Debitor) dan tanpa perlu *fiat* eksekusi dari Pengadilan Negeri yang berwenang.
2. Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn menyatakan bahwa kategori perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan kredit dari debitur ke kreditor tidak terbukti. Proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan dan tidak melanggar ketentuan. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa ada pelanggaran hukum dalam proses lelang. Oleh karena itu, gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.
3. Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn telah memenuhi prinsip kepastian hukum, tetapi hakim seharusnya juga memperhatikan keadilan dan kemanfaatan, bukan hanya kepastian hukum saja. Penjualan lelang objek hak tanggungan yang berdasarkan akta hak tanggungan sudah sesuai dengan ciri Hak Tanggungan yang mudah dan pasti dalam eksekusinya. Namun, sebelum lelang dilaksanakan, kreditor dan debitur sebaiknya dipanggil untuk mencari

solusi terbaik mengenai fasilitas perjanjian kredit. Hal ini akan memberikan keadilan bagi pemenang lelang dan menghindari ketidakpastian hukum.

B. Saran

1. Eksekusi hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Jika ada janji untuk melakukan eksekusi yang melanggar undang-undang hak tanggungan, janji tersebut dapat dinyatakan batal secara hukum.
2. Pemberi hak tanggungan (debitor) perlu mematuhi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini memungkinkan debitor melunasi utang dengan cara kesepakatan bersama pemberi hak tanggungan. Jika disetujui, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan langsung, selama harganya menguntungkan semua pihak dan sebelum pengumuman lelang. Hal ini menghindari proses lelang dengan melunasi utang yang dijamin dengan hak tanggungan serta biaya eksekusi yang dikeluarkan.
3. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah masih menjadi masalah, karena tidak melalui permohonan ke Ketua Pengadilan Negeri setempat. Oleh karena itu, pemerintah perlu mengambil kebijakan untuk mengamandemen Pasal 6 Undang-Undang tersebut dan membuat peraturan tentang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2018. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Kamil. 2017. *Filsafat Kebebasan Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Budi Untung. 2018. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: ANDI.
- Burhan Sidabariba. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Diah Imaningrum Susanti. 2019. *Penafsiran Hukum; Teori & Metode*. Jakarta; Sinar Grafika.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Dwi Tatak Subagiyo. 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWKS Press.
- Endang Hadrian dan Lukman Hakim. 2020. *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Yogyakarta: Deepublish.
- Gatot Supramono. 2017. *Bagaimana Mendampingi Seseorang Di Pengadilan (Dalam Perkara Pidana dan Perkara Perdata)*. Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. 2018. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- J.C.T.Simorangkir dkk. 2018. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jimly Asshiddiqie. 2015. *Peradilan Etik dan Etika Konstitusi; Perspektif Baru tentang Rule of Law and Rule of Ethics & Constitutional Law and Constitutional Ethics*. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Bahsan. 2019. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.

- Munir Fuady. 2016. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nyoman A. Martana. 2018. *Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*. Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Rachmadi Usman. 2018. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2018. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2018. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudarsono. 2019. *Kamus Hukum*. Jakarta: Asdi Mahasatya.
- Supriadi. 2018. *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahyu Utara. 2020. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

C. Jurnal

- Ainon Marziah, "Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan", *IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 2, Agustus 2019.
- Anjel Ria Meiliva Kanter, "Keabsahan Jual Beli atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Bank yang dilakukan Tanpa melalui Mekanisme Lelang", *Perspektif Hukum*, Vol. 17, No. 1, Mei 2017.

Arga Baskara, “Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang”, *Rechstaat*, Vol. 8, No. 1, Maret 2014.

Asuan, “Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Solusi*, Vol. 19, No. 2, Mei 2021.

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, “Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, 2018.

Godlieb N. Mamahit dan Engeli R. Palandeng, “Penilaian Dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, *Lex Privatum*, Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018.

Jessica A Putri Hutapea, “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 3, 2021.

Masitah Pohan, “Penggunaan Cek dan Giro dalam Transaksi Bisnis yang Menimbulkan Kerugian Perdata”, *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 1 Issue 2, Years 2020.

Pandu Dwi Nugroho, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Yang Dibebeani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak”, *Rechtidee*, Vol. 13, No. 2, (2018).

Offie Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum*, Vol. 20, No. 3, Desember 2018.

Shidarta, “Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan Penafsiran Ekstensif & Doktrin *Injuria Sine Damno*”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 3, No. 1, (2017).

Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang”, *Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, April 2020.

D. Internet

Esther Roseline, “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar”, melalui www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barangjaminan-di-bawah-harga-pasar/, diakses pada tanggal 14 Juli 2023, Pukul 10.10 Wib.