

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

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**DHIMAS AKBAR ADITYA  
188400075**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN**

**2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 14/5/24

Access From (repository.uma.ac.id)14/5/24

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

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Dalam Program Studi Keperdataan Pada  
Fakultas Hukum Universitas Medan Area

**OLEH:**

**DHIMAS AKBAR ADITYA**

**188400075**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 14/5/24

Access From (repository.uma.ac.id)14/5/24

**LEMBAR PENGESAHAN**

Judul Skripsi : Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)

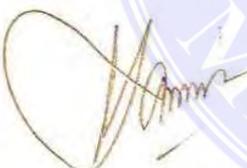
Nama : Dhimas Akbar Aditya

NPM : 188400075

Fakultas : Hukum

Bidang : Keperdataan

Disetujui Oleh  
Komisi Pembimbing

  
**Sri Hidavani, S.H, M.Hum**  
Dosen Pembimbing I

  
**Aldi Subhan Lubis, S.H, M.Kn**  
Dosen Pembimbing II

  
  
**Dr. N. Yara Ramadhan, S.H, M.H**  
Dekan Fakultas Hukum

## **LEMBAR PERNYATAAN**

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 15 Februari 2024



Dhimas Akbar Aditya  
Npm: 188400075

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

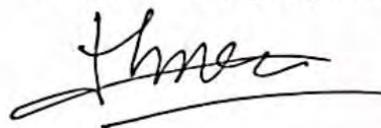
Nama : Dhimas Akbar Aditya  
Npm : 188400075  
Program Studi : Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Nonesklusif (*Non-exclusive royalty-free Right*) atas skripsi saya yang berjudul: “Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt.G/2021/Pn.Mdn)”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalty non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap menantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan  
Pada Tanggal 30 Januari 2024  
Yang membuat pernyataan



Dhimas Akbar Aditya  
Npm: 188400075

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELENG  
BENDA JAMINAN HUTANG PIUTANG YANG DIBERIKAN  
DEBITUR KEPADA KREDITUR  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)**

**DHIMAS AKBAR ADITYA**  
**NPM: 188400075**

Permasalahan hutang-piutang antara kreditur dan debitur sering kali tidak berjalan sesuai perjanjian kredit, sehingga kreditur mengambil alih jaminan debitur. Namun dalam praktiknya, kreditur seringkali melakukan eksekusi hak tanggungan secara sepihak tanpa persetujuan debitur yang bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur dan menjadi perbuatan melawan hukum. Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana proses pengajuan lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur, bagaimana hambatan-hambatan terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur, serta bagaimana pertimbangan hakim terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn. Adapun metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*) dan wawancara. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengajuan lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur beracuan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun dalam praktiknya proses ini sering terhambat oleh beragam faktor, baik dari segi yuridis maupun non-yuridis, yang menyulitkan pelaksanaan lelang, mengakibatkan penundaan, konflik, dan kerumitan dalam mengalihkan kepemilikan benda jaminan. Pertimbangan hakim terhadap proses lelang dalam Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn pada dasarnya sudah memenuhi prinsip kepastian hukum, namun belum mencerminkan teori keadilan dan keseimbangan karena hakim seharusnya memperhatikan keadilan dan kemanfaatan, tidak hanya kepastian hukum semata, serta memberikan kesempatan kepada penggugat untuk mencari solusi terbaik sebelum lelang dilaksanakan.

**Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Lelang, Jaminan Hutang.**

**ABSTRACT**

**THE UNLAWFUL ACTS AGAINST THE AUCTION PROCESS OF  
COLLATERAL OBJECTS OF SECURITY FOR DEBT AND RECEIVABLES  
PROVIDED BY THE DEBTOR TO THE CREDITOR  
(Study of Medan District Court Decision Number 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)**

**DHIMAS AKBAR ADITYA**  
**REG. NUMBER: 188400075**

*Debts and receivables problems between creditors and debtors often do not proceed according to the credit agreement, so the creditor takes over the debtor's collateral. However, in practice, creditors often execute mortgage rights unilaterally without the debtor's consent, which violates the Mortgage Rights Law, thereby causing losses to the debtors and becoming an unlawful act. The problems in this research were how to conduct an auction of collateral objects for debts from debtors to creditors, what were the obstacles in the auction process of collateral objects for debts and receivables from debtors to creditors, and how the judge considered the auction process of collateral objects for debts and receivables given from debtors to creditors based on Decision No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn. This research method used a type of normative legal research with secondary data obtained through library research and interviews. Then the data was processed through qualitative analysis. The results of the research showed that the process of conducting an auction of collateral for debts and receivables from debtors to creditors was based on the provisions of Article 6 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights, but in practice this process is often hindered by various factors, both from a legal and non-legal perspective, which made it difficult to conduct auctions, resulting in delays, conflicts and complications in the transfer of ownership of collateral. The judge's consideration of the auction process in Decision No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn fulfilled the principle of legal certainty, but did not yet reflect the theory of justice and balance, because the judge should pay attention to justice and benefit, not only legal certainty, and give the plaintiff the opportunity to find the best solution before the auction is held.*

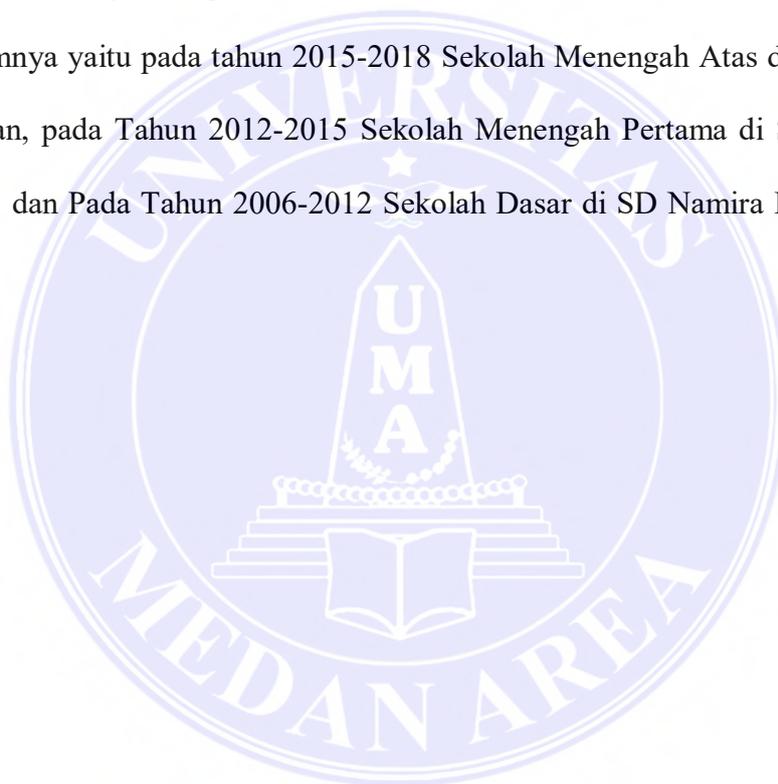
**Keywords: Unlawful Acts, Auction, Debt Guarantee.**



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama saya Dhimas Akbar Aditya, saya tinggal di Jalan Setia Budi Tanjung Sari Pasar 1 Gang Polonia No.79, Kota Medan, Sumatera Utara. Jenis kelamin saya Laki-laki. Saya lahir di Kota Medan pada tanggal 07 Mei 2000. Saya Beragama Islam. Saya anak dari Bapak Suhery dan Ibu Ika Ratna Sari.

Saat ini saya sebagai mahasiswa di Universitas Medan Area. Pendidikan saya sebelumnya yaitu pada tahun 2015-2018 Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 4 Medan, pada Tahun 2012-2015 Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 1 Medan, dan Pada Tahun 2006-2012 Sekolah Dasar di SD Namira Islamic School Medan.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELANG BENDA JAMINAN HUTANG PIUTANG YANG DIBERIKAN DEBITUR KEPADA KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)”** Dalam kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat saya ucapkan terima kasih kepada Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah membesarkan, mendidik saya untuk meraih kesuksesan dimasa depan dan yang memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

Dengan penghargaan sebesar besarnya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang memberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. Muazzul, SH, M.Hum, sebagai ketua sidang skripsi penulis
4. Ibu Sri Hidayani, SH., M.Hum, sebagai Dosen Pembimbing I Penulis,

5. Ibu Dr. Rafiqi, SH, MM, M.Kn, selaku Wakil Dekan Bidang Penjamin Mutu Akademis Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
6. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II penulis,
7. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
8. Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Serta semua pihak yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho oleh Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan agama, bangsa dan Negara. Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua

Medan, 5 Februari 2024  
Penulis,



Dhimas Akbar Aditya  
NPM: 188400075

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Hipotesis.....	12
1.6 Keaslian Penelitian.....	13
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
2.1 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	14
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	14
2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	20
2.2 Tinjauan Umum Lelang.....	23
2.2.1 Pengertian Lelang.....	23
2.2.2 Asas-Asas Lelang.....	26
2.3 Tinjauan Umum Kredit.....	27
2.3.1 Pengertian Kredit.....	27
2.3.2 Unsur-Unsur Kredit.....	28
2.4 Tinjauan Umum Debitur.....	31
2.4.1 Pengertian Debitur.....	31
2.4.2 Hak dan Kewajiban Debitur.....	31
2.5 Tinjauan Umum Hutang Piutang.....	32

2.5.1	Pengertian Hutang Piutang.....	32
2.5.2	Bentuk Hutang Piutang .....	32
<b>BAB III</b>	<b>: METODE PENELITIAN.....</b>	<b>35</b>
3.1	Waktu dan Tempat Penelitian .....	35
3.1.1	Waktu Penelitian.....	35
3.1.2	Tempat Penelitian .....	35
3.2	Metode Pendekatan.....	35
3.2.1	Jenis Penelitian .....	35
3.2.2	Jenis Data .....	36
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data .....	37
3.2.4	Analisis Data .....	37
<b>BAB IV</b>	<b>: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
4.1	Proses Pengajuan Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Dari Debitur Kepada Kreditur .....	38
4.2	Hambatan-Hambatan Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Dari Debitur Kepada Kreditur ....	50
4.3	Pertimbangan Hakim Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur Berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.....	54
<b>BAB V</b>	<b>: SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>71</b>
5.1	Simpulan .....	71
5.2	Saran .....	73

## DAFTAR PUSTAKA

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 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.<sup>1</sup>

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 tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah

---

<sup>1</sup> 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, hal 404-405.

tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

Mengatasi masalah nasabah bank atau yang disebut dengan debitur yang melakukan wanprestasi atau cidera janji, 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.<sup>4</sup>

Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, Parate Eksekusi adalah:

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

---

<sup>2</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2019, hal. 31.

<sup>3</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019, hal. 3.

<sup>4</sup> 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, hal. 47.

menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta notaris.<sup>5</sup>

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 wanprestasi, 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.<sup>6</sup>

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.

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

---

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hal. 43.

<sup>6</sup> Anjel Ria Meiliva Kanter, *Op. Cit.*, hal. 48.

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.<sup>7</sup>

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

---

<sup>7</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html>, diakses pada tanggal 24 Juli 2023, Pukul 10.10 Wib.

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 wanprestasi (cidera janji), 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.<sup>8</sup> 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.

---

<sup>8</sup> Kristina Sibange Bange, "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah", *Notarius*, Volume 16, Nomor 1, (2023), hal. 2.

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.<sup>9</sup>

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 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.<sup>10</sup>

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya 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

---

<sup>9</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hal. 239.

<sup>10</sup> Esther Roseline, “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar”, melalui [www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barangjaminandi-bawah-harga-pasar/](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barangjaminandi-bawah-harga-pasar/), diakses pada tanggal 14 Mei 2023, Pukul 10.10 Wib.

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.<sup>11</sup>

Penjualan objek jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur.

Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan

---

<sup>11</sup> Lihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

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 wanprestasi (cidera janji), 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.<sup>12</sup>

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 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,

---

<sup>12</sup> Anjel Ria Meiliva Kanter, *Op. Cit.*, hal. 50.

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.<sup>13</sup> Karena apabila Pasal 1131 KUHPerdara 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

---

<sup>13</sup> Jessica A Putri Hutapea, *Op. Cit.*, hal. 407.

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).<sup>14</sup>

Atas pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan Undang-Undang 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 uraian di atas, penulis tertarik untuk membahas permasalahan ini secara lebih mendalam dan komprehensif dengan mengangkat judul skripsi mengenai: **“Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Pada latar belakang, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pengajuan lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur?
2. Bagaimana hambatan-hambatan terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur?
3. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn?

---

<sup>14</sup> Lihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan hal tersebut, adapun tujuan penelitian dalam penelitian ini, adalah:

1. Untuk mengetahui proses pengajuan lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

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

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada praktisi-praktisi mengenai perbuatan

melawan hukum terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur.

### 1.5 Hipotesis

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. Namun pada prakteknya banyak kreditur tidak melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga tentu akan menimbulkan kerugian pada debitur.

Prosedur pelelangan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka kreditur berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut. Analisis keputusan hakim dalam pertimbangan Putusan No. 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn sudah memenuhi prinsip kepastian hukum, namun hakim dalam menjatuhkan putusan seharusnya memperhatikan keadilan dan kemanfaatan tidak hanya kepastian hukum semata, karena hakim bukan corong undang-undang.

## 1.6 Keaslian Penelitian

Setelah melakukan inventarisasi di perpustakaan Universitas Medan Area dan media internet, penelitian ini belum pernah dilakukan, adapun penelitian terkait 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 di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis saat ini. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam ke dalam bentuk skripsi ini adalah perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang barang jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur, sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian yang dilakukan masih orisinal dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

##### 2.1.1 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 peribahasa Latin, yaitu (*juris praecepta sunt haec honeste vivere, alterum non ledere, suum cuque tribune*) artinya semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.<sup>15</sup>

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.

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016, hal. 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:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdara
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam pasal 1367 KUHPerdara.<sup>16</sup>

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:

---

<sup>16</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013, hal. 1.

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. 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.
3. 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.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. 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.
6. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan kaernanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.<sup>17</sup>

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 praktker 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 mengantikan petuah lama berupa ungkapan "*love thy neighbour*" bahkan karena begitu perkembangannya ajaran yuridis tentang perbuatan melawan hukum diamerika serikat, sehingga menurut suatu pengamatan disebutkan bahwa

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 2.

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.<sup>18</sup>

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

1. *Nonfeasance*. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. *Misfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
3. *Malfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.<sup>19</sup>

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 demikian juga

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal 5.

<sup>19</sup> *Ibid.*

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

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.<sup>20</sup>

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

1. 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 KUHPerduta. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*)
- b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*)
- c. Hak atas kebebasan
- d. Hak atas kehormatan dan nama baik

2. 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 suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 6.

hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*).

3. 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 KUHPerduta).

4. 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.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

## 2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perbedaan perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata dan perbuatan melawan hukum dalam konteks pidana terletak pada sifatnya.<sup>22</sup> Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

### 1. 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.<sup>23</sup>

### 2. 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:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan orang lain (*indruist tegen de*

---

<sup>22</sup> Masitah Pohan, "Penggunaan Cek dan Giro dalam Transaksi Bisnis yang Menimbulkan Kerugian Perdata", *Sosok: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 1 Issue 2, Years 2020, hal. 131.

<sup>23</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hal 10.

*zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed).*<sup>24</sup>

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara 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 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkam kepada undang-undang lain.

Pasal 1365 KUHPerdara 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 :

- a. Adanya unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dan
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.<sup>25</sup>

Timbul pertanyaan dalam hal ini, yakni apakah perlu persyaratkan unsur "kesalahan" Disamping unsur "melawan hukum" Dalam suatu perbuatan melawan hukum, apakah tidak cukup dengan unsur "melawan hukum" Saja. Untuk menjawab pertanyaan ini, berkembang 3 (tiga) aliran sebagai berikut:

- a. Aliran yang mengatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 11.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 12.

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.

- b. 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.
- c. 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*).<sup>26</sup>

#### 4. 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.

#### 5. 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

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

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.<sup>27</sup> Perbuatan melawan hukum bukan hanya berupa tindakan di lapangan yang secara nyata, dan bukan juga sekadar diartikan sebagai perbuatan melawan undang-undang saja.<sup>28</sup>

## 2.2 Tinjauan Umum Lelang

---

<sup>27</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, 2018, hal. 23.

<sup>28</sup> Shidarta, "Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan Penafsiran Ekstensif & Doktrin *Injuria Sine Damno*", *Jurnal Yudisial*, Vol. 3, No. 1, (2017), hal. 60.

### 2.2.1 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.<sup>29</sup> Sedangkan Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>30</sup>

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 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

---

<sup>29</sup> J.C.T.Simorangkir dkk, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 90.

<sup>30</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Asdi Mahasatya, 2007, hal 246.

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.<sup>31</sup> Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita.<sup>32</sup> Penjualan lelang ini harus dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang.<sup>33</sup>

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.

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

---

<sup>31</sup> Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, Surabaya: UWKS Press, 2018, hal 367.

<sup>32</sup> Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Yogyakarta: Deepublish, 2020, hal. 84.

<sup>33</sup> Nyoman A. Martana, *Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*, Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016, hal. 46.

ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan.<sup>34</sup>

### 2.2.2 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.

1. 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).
2. 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.
3. 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.
4. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkementingan 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.

---

<sup>34</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hal. 23-24.

5. 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.
6. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkementingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>35</sup>

## 2.3 Tinjauan Umum Kredit

### 2.3.1 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.<sup>36</sup> Sedangkan menurut Kamus Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah cara menjual atau membeli barang dengan pembayaran tidak secara kontan (biasanya dengan diangsur).<sup>37</sup>

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

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 17-18.

<sup>36</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2009, hal. 57.

<sup>37</sup> Wahyu Untara, *Kamus Bahasa Indonesia*, Yogyakarta: Indonesia Tera, 2014, hal. 279.

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.<sup>38</sup>

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 mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>39</sup> 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.<sup>40</sup>

### 2.3.2 Unsur-Unsur Kredit

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

1. 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;
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan

<sup>38</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Yogyakarta: ANDI, 2005, hal. 1.

<sup>39</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007, hal. 75.

<sup>40</sup> Hermansyah. *Op. Cit.*, hal. 57.

dating. 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;

3. *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;
4. 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.<sup>41</sup>

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 KUHPerdata, 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:

### 1. Prinsip Kepercayaan

Dapat dikatakan bahwa pemberian kredit selalu didasarkan kepada kepercayaan. Kredit yang diberikannya bermanfaat bagi debitor sesuai dengan

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 58-59.

peruntutannya, dan terutama sekali percaya kepada yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

## 2. 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.<sup>42</sup>

Jaminan pemberian kredit pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitor bila debitor 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.<sup>43</sup>

## 2.4 Tinjauan Umum Debitur

### 2.4.1 Pengertian Debitur

Debitur adalah pihak (perorangan, organisasi atau perusahaan) yang memiliki suatu kewajiban untuk membayar dan melunasi hutanghutangnya kepada pihak kreditur. Kewajiban yang timbul tersebut dikarenakan adanya sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama, dengan adanya suatu transaksi yang ditimbulkan dari penjualan suatu barang maupun bentuk jasa atau pinjaman yang

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 65.

<sup>43</sup> 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, hal. 119.

diberikan secara tunai, yang kemudian akan di bayarkan oleh pihak debitur di masa yang akan datang antara perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut. Dalam suatu pemberian pinjaman, debitur wajib memberikan suatu agunan, yang dijadikan suatu jaminan oleh pihak kreditur ketika dikemudian hari nanti seorang debitur tidak dapat atau mampu untuk melunasi suatu hutangnya sesuai dengan kesepakatan keduabelah pihak, dan jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka pihak kreditur memiliki hak untuk mengambil alih jaminan yang diberikan debitur.

## 2.4.2 Hak dan Kewajiban Debitur

### 1. Hak Debitur

Adapun hak debitur, yaitu:

- a. Menerima layanan jasa dari pihak perbankan, baik berupa menerima fasilitas ATM, dan lainnya
- b. Menerima setiap laporan dari hasil transaksi yang dilakukan oleh debitur melalui bank seperti pemberitahuan setoran, penerimaan dana dan lainnya
- c. Debitur dapat menuntun bank, jika pihak perbankan membocorkan rahasia ataupun data debitur
- d. Menerima kembali agunan yang telah diberikan kepada pihak kreditur setelah kredit lunas
- e. Menerima sisa uang dari hasil pelelangan agunan debitur yang dijual oleh pihak kreditur guna untuk melunasi hutangnya yang sudah tidak dapat dibayarkan kembali.

### 2. Kewajiban Debitur

Adapun kewajiban debitur yaitu :

- a. Debitur wajib mengisi dan menandatangani formulir secara baik dan benar yang telah disediakan dari pihak bank tersebut, berdasarkan persyaratan yang diberikan

- b. Debitur wajib melengkapi seluruh persyaratan yang diberikan dan ditentukan pihak bank
- c. Membayar segala biaya seperti administrasi serta provisi berdasarkan ketentuan bank
- d. Menyetor biaya awal
- e. Menyerahkan setiap buku maupun cek/ giro bilyet<sup>44</sup>

## 2.5 Tinjauan Umum Hutang Piutang

### 2.5.1 Pengertian Hutang Piutang

Hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain.<sup>45</sup> Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).<sup>46</sup> Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”.<sup>47</sup>

### 2.5.2 Bentuk Hutang Piutang

Merujuk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang mana ketentuan tersebut memberikan keleluasaan bagi kedua belah pihak untuk menentukan perjanjian seperti apa yang akan mereka laksanakan baik itu perjanjian yang dibuat secara tertulis maupun perjanjian tidak tertulis/lisan dan semua tergantung kesepakatan

---

<sup>44</sup> Tassa Intania Hendri1, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Pegadaian Kreasi Dengan Menggunakan Jaminan Fidusia (Studi Pada PT. Pegadaian (Persero), Tbk. Kantor Cabang Kedaton)”, *Pactum Law Journal*, Vol 2 No. 03, 2019, hal. 785.

<sup>45</sup> Poerwadarminto, *Kamus Besar Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003, hal. 1136.

<sup>46</sup> *Ibid*, hal. 760.

<sup>47</sup> R. Subekti Dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 2001, hal. 451

kedua belah pihak yang membuatnya. Hal ini berlaku juga untuk perjanjian hutang piutang. Perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya suatu bukti yang tertulis.

Menurut hukum positif, perjanjian lisan ini sah dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya, asalkan telah adanya kata sepakat dan perjanjian tersebut dapat dilaksanakan secara itikad baik, namun yang menjadi kelemahan dari perjanjian lisan ini tidak memiliki bukti yang kuat dan sempurna dalam proses pembuktian di pengadilan. Selain dapat dibuat secara tertulis dan lisan, perjanjian hutang piutang juga dapat dibuat dihadapan notaris yang berbentuk akta autentik dan juga dibuat akta dibawah tangan. Akta notaris pada dasarnya merupakan produk yang dikeluarkan oleh pejabat notaris yang mana akta tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak, sedangkan perjanjian hutang piutang yang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang dengan menghadirkan saksi-saksi dari kedua belah pihak.<sup>48</sup>

Seperti kita ketahui bahwa akta notaris memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna artinya dapat dipercaya kebenarannya dan akan sulit dibantah apabila di kemudian hari salah satu pihak menyangkal terhadap isi perjanjian tersebut, baik isi maupun tanda tangan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Berbeda dengan akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila para pihak tidak dapat menyangkal terhadap isi dan tanda tangan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Jika isi dan tanda tangan tersebut

---

<sup>48</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta; Kencana Prenadamedia Group. 2013, hal. 18.

disangkal oleh salah satu pihak maka akta dibawah tangan tersebut belum memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan masih memerlukan alat bukti lain untuk mendukung isi perjanjian tersebut.<sup>49</sup>



---

<sup>49</sup> *Ibid.*

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Waktu Dan Sample Penelitian

##### 3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Mei 2023 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan outline. Adapun tabel waktu penelitiannya adalah sebagai berikut :

No	KEGIATAN	Tahun 2023-2024											
		Mei-Sep 2023				Okt-Des 2023				Jan-Fab 2024			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengusulan Judul Penelitian	■											
2.	Penyusunan Proposal Penelitian		■										
3.	Konsultasi, Koreksi, dan Perbaikan		■	■									
4.	Seminar Proposal			■	■	■	■						
5.	Pelaksanaan Penelitian					■	■	■	■				
6.	Koreksi, Konsultasi dan Perbaikan									■	■		
7.	Seminar Hasil									■	■	■	
8.	Ujian Skripsi												■

##### 3.1.2 Tempat Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan dengan salah satu kasusnya yang ditangani yakni terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Tahun 2021 dengan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

#### 3.2 Metode Penelitian

##### 3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap asas-asas hukum. Bentuk-bentuk penelitian hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi: inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum *in concreto*,

penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum.<sup>50</sup>

### 3.2.2 Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini yakni data primer dan data sekunder. Jenis-jenis data tersebut yakni sebagai berikut :

#### 1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari wawancara dengan Bapak Firza Andriansyah, SH. MH, selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan terkait yang mengadili perkara proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung diperoleh dari lapangan namun diperoleh dari studi pustaka (*library research*) yang meliputi bahan dokumentasi, tulisan ilmiah maupun dari berbagai sumber tulisan yang lainnya. Data sekunder ini terbagi menjadi tiga bagian yakni:

- a. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, dalam penelitian ini adalah 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, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum serta media elektronik.

---

<sup>50</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012, hal. 4.

- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, kamus hukum dan kamus bahasa.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data ini, metode pengumpulan yang digunakan adalah Studi Lapangan (*field research*) dan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Studi Lapangan (*field research*) yaitu suatu cara memperoleh data dengan langsung ke lapangan yang menjadi objek penelitian, yaitu di Pengadilan Negeri Medan. Studi lapangan ini dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat primer, dimana data tersebut diperoleh dengan cara wawancara kepada Bapak Firza Andriansyah, SH. MH, selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan terkait yang mengadili perkara proses lelang benda jaminan kredit yang diberikan debitur kepada kreditur. Sedangkan penelitian Kepustakaan (*Library Research*) adalah dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan, yakni buku, pendapat sarjana, artikel, internet yang berhubungan dengan masalah di atas.

### 3.2.4 Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan menganalisis data-data yang telah diolah.<sup>51</sup> Analisis yang diterapkan dalam penelitian ini merupakan analisis kualitatif. Metode kualitatif dikembangkan untuk mengkaji kehidupan manusia dalam kasus-kasus terbatas, sifatnya kasuistik namun mendalam (*in depth*) dan bersifat total atau menyeluruh (*holistic*), dalam arti tidak mengenal pemilahan-pemilahan gejala secara konspetual ke dalam aspek-aspeknya yang eksklusif.

---

<sup>51</sup> Usdawadi, *Materi Latihan dan Kemahiran Hukum (PLKH) Petunjuk Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Palembang: Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2012, hal. 278.

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Simpulan

1. Proses pengajuan lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur beracuan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagaimana kreditur dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut. Pasal 6 UUHT inilah yang dipakai dasar oleh kreditur dalam penjualan jaminan-jaminan macetnya melalui KPKNL, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (Debitor) dan tanpa fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.
2. Proses lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur dihambat oleh beragam faktor, baik dari segi yuridis maupun non-yuridis. Faktor-faktor yuridis, seperti janji pemberi Hak Tanggungan yang tidak memenuhi kewajibannya, ketidakditerimaan sertifikat oleh pembeli lelang, dan sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya, menjadi kendala utama yang terkait dengan proses hukum. Di sisi lain, hambatan non-yuridis, seperti permohonan penundaan eksekusi dan kecenderungan konflik fisik, juga memperlambat proses eksekusi tersebut. Secara keseluruhan, hambatan-hambatan ini menyulitkan pelaksanaan lelang, mengakibatkan penundaan, konflik, dan kerumitan dalam mengalihkan kepemilikan benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur.

3. Pertimbangan hakim terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn pada dasarnya sudah memenuhi prinsip kepastian hukum, namun hakim dalam menjatuhkan putusan seharusnya memperhatikan keadilan dan kemanfaatan tidak hanya kepastian hukum semata, karena hakim bukan corong undang-undang. Kondisi tersebut disebabkan karena jual beli objek lelang berdasarkan akta hak tanggungan yang dilakukan pada dasarnya sudah sesuai dengan 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. Akan tetapi untuk memberikan rasa keadilan dan kemanfaatan seharusnya sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya. Maksudnya adalah Penggugat diberi kesempatan untuk mencari solusi terbaik, terhadap fasilitas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I. Dengan demikian meskipun pemenang lelang telah diputuskan oleh hakim berhak atas objek hak tanggungan namun putusan tersebut belum mencerminkan teori keadilan dan keseimbangan sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum bagi pemenang lelang.

## 5.2 Saran

1. Eksekusi hak tanggungan perlu dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, karena setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan undang-undang hak tanggungan dapat dinyatakan batal demi hukum.
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memungkinkan debitor dan pemegang hak tanggungan untuk sepakat menjual hak tanggungan secara privat jika menguntungkan semua pihak. Hal ini dapat dilakukan sebelum pengumuman lelang, mencegah lelang dengan melunasi utang yang dijamin oleh hak tanggungan dan biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.
3. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa permohonan ke Ketua Pengadilan Negeri masih menjadi permasalahan. Diperlukan kebijakan hukum dan amandemen terhadap Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk mengatur secara jelas proses eksekusi hak tanggungan sesuai amanat undang-undang.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1.1 Buku

- Asshiddiqie, Jimly, *Peradilan Etik dan Etika Konstitusi ; Perspektif Baru tentang Rule of Law and Rule of Ethics & Constitutional Law and Constitutional Ethics*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Hadrian, Endang dan Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Yogyakarta: Deepublish, 2020.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2009.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Kamil, Ahmad, *Filsafat Kebebasan Hakim*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Martana, Nyoman A., *Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*, Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016.
- Meliala, Djaja S., *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2019.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Poerwadarminto, *Kamus Besar Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003.
- Sidabariba, Burhan, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019.
- Simorangkir, J.C.T. dkk, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 2007.

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

Subekti, R., Dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 2001

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Asdi Mahasatya, 2007.

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

-----, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta; Kencana Prenadamedia Group. 2013.

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

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

Usmawadi, *Materi Latihan dan Kemahiran Hukum (PLKH) Petunjuk Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Palembang: Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2012.

Untara, Wahyu, *Kamus Bahasa Indonesia*, Yogyakarta: Indonesia Tera, 2014.

Untung, Budi, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Yogyakarta: ANDI, 2005.

Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2018.

## **2.1 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

### 3.1 Jurnal

- Asuan, “Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Solusi*, Vol. 19, No. 2, Mei 2021.
- Bange, Kristina Sibange, “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah”, *Notarius*, Volume 16, Nomor 1, (2023).
- Baskara, Arga, “Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang”, *Rechstaat*, Vol. 8, No. 1, Maret 2014.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, “Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, 2018.
- Dewi, Ni Made Seri Wahyuni, “Perjanjian Kredit Bank Dalam Hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 3, No. 1, Maret 2022.
- Hendri, Tassa Intania, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Pegadaian Kreasi Dengan Menggunakan Jaminan Fidusia (Studi Pada PT. Pegadaian (Persero), Tbk. Kantor Cabang Kedaton)”, *Pactum Law Journal*, Vol 2 No. 03, 2019.
- Hutapea, Jessica A Putri, “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 3, 2021.
- Jayanti, Offie dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum*, Vol. 20, No. 3, Desember 2018.
- Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang”, *Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, April 2020.
- Kanter, Anjel Ria Meiliva, “Keabsahan Jual Beli atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Bank yang dilakukan Tanpa melalui Mekanisme Lelang”, *Perspektif Hukum*, Vol. 17, No. 1, Mei 2017.
- Mamahit, Godlieb N dan Engelian 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.
- Nugroho, Pandu Dwi, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak”, *Rechtidee*, Vol. 13, No. 2, (2018).

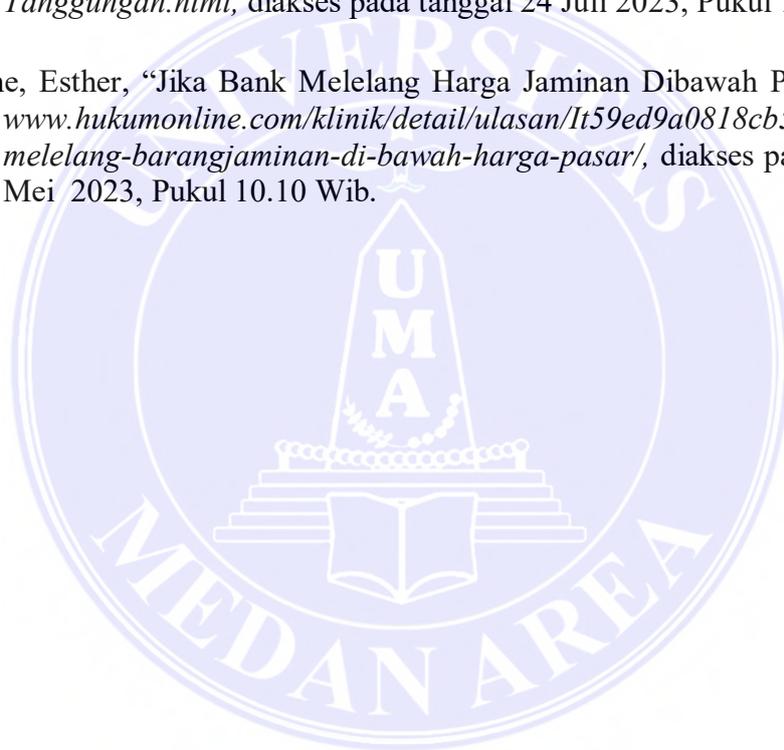
Pohan, Masitah, “Penggunaan Cek dan Giro dalam Transaksi Bisnis yang Menimbulkan Kerugian Perdata”, *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 1 Issue 2, Years 2020.

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

#### 4.1 Internet

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”, melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html>, diakses pada tanggal 24 Juli 2023, Pukul 10.10 Wib.

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







# UNIVERSITAS MEDAN AREA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) /368012 Medan 20223  
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122  
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ\_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1172/FH/01.10/VIII/2023  
Lampiran : ----  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset  
dan Wawancara

14 Agustus 2023

Kepada Yth :  
Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Medan  
di-  
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

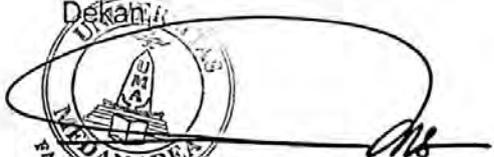
Nama : Dhimas Akbar Aditya  
N I M : 188400075  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di **Pengadilan Negeri Medan**, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur kepada Kreditur*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan  
  
Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH  
FAKULTAS HUKUM



## PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112

Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>

Email : [info@pn-mcdankota.go.id](mailto:info@pn-mcdankota.go.id), Email delegasi : [delegasi.pnmdn@gmail.com](mailto:delegasi.pnmdn@gmail.com)

Medan, 1 Agustus 2023

### SURAT KETERANGAN

W2-U1/14740 /HK.02/VIII/2023

Sehubungan dengan surat Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum tertanggal 14 Agustus 2023, Nomor 1172/FH/01.10/VIII/2023 perihal tersebut pada pokok surat, dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama : Dhimas Akbar Aditya  
N P M : 188400075  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bidang : Keperdataan

Telah melaksanakan Penelitian / Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul :

***“Perbuatan Melawan Hukum terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang yang diberikan Debitur kepada Kreditur”***

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.

Panitera Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus  
Ub. Panitera Muda Hukum

  
Muhammad Syarif Nasution..SH.