



### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG HAK TANGGUNGANNYA DILELANG SECARA SEPIHAK OLEH KREDITUR (Studi Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt)

Yudha Pratama<sup>1</sup>, Jasman Nazar<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

Email : [yudhapratama31199@gmail.com](mailto:yudhapratama31199@gmail.com)

#### Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Pengaturan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Berdasarkan Aturan Yang Berlaku ? Bagaimana perlindungan hukum terhadap nasabah yang hak tanggungannya di lelang secara sepihak ? Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan data primer, sekunder dan tersier. Sifat penelitian ini adalah deskriptif artinya menggambarkan suatu fenomena dengan kalimat lugas sehingga bisa memberikan argumentasi. Bahwa PMK Nomor 27/PMK.06/2016 merupakan peraturan yang penting dalam mengatur pelaksanaan lelang di Indonesia. Peraturan ini memberikan kerangka hukum yang jelas untuk memastikan bahwa lelang dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks kasus putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt, PMK ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah melawan hukum karena tidak melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama. Bahwa Dalam kasus ini, Penggugat mengajukan gugatan karena lelang eksekusi hak tanggungan atas agunannya dilakukan tanpa melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama, yang melanggar PMK Nomor 27/PMK.06/2016. Nasabah yang hak tanggungannya dilelang secara sepihak memiliki perlindungan hukum yang kuat berdasarkan UUHT, PMK Nomor 27/PMK.06/2016, KUHPerdara, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Proses eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui pengadilan, dan nasabah harus diberitahu serta diberikan kesempatan untuk membela diri. Jika lelang dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah, nasabah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan lelang dan/atau ganti rugi. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak nasabah dilindungi dan proses eksekusi hak tanggungan dilakukan secara adil dan transparan.

**Kata Kunci:** perlindungan hukum, Hak Tanggungan, lelang

#### PENDAHULUAN

Kredit berdasarkan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah: *"Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan Pihak lain yang mewajibkan Pihak Peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga."* Pemberian kredit oleh Lembaga Keuangan kepada Nasabah akan diikuti dengan hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit dan pemberian jaminan oleh Pihak Debitur guna pengamanan kredit. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan



Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) bahwa: *"Setiap kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."*<sup>1</sup>

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu jaminan perorangan dan kebendaan. Jaminan kebendaan (*materiil*) merupakan jaminan yang berupa hak mutlak (*absolute*) atas sesuatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang Debitur apabila Debitur ingkar janji.<sup>2</sup> Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut (1) Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari Debitur, (2) Dapat dipertahankan terhadap siapapun, (3) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan (4) Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada Pihak lain. Sedangkan, jaminan perorangan (*imateriil*) ialah jaminan yang timbul dari Perjanjian Jaminan antara Bank dengan Pihak Ketiga.<sup>3</sup>

Khusus jaminan benda tidak bergerak yang paling diminati Bank ialah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan Sertifikat, karena tidak mudah dipindah-tangankan, harganya cenderung meningkat dan mempunyai tanda bukti hak. Lelang terdiri dari 3 (tiga) jenis Lelang yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non eksekusi Wajib dan Lelang Non-eksekusi Sukarela. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut dengan PMK 122 Tahun 2023) menyebutkan bahwa: *"Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan Putusan/Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan."*<sup>4</sup> Pelaksanaan Lelang oleh Bank atas objek benda jaminan harus melalui prosedural Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu PMK Nomor 122 Tahun 2023.<sup>5</sup>

Sesuai PMK 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa jenis Lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila Debitur cidera janji (*wanprestasi*).<sup>6</sup> Sedangkan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa: *"Lelang adalah penjualan*

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, S. H. *Aspek hukum perbankan syariah di Indonesia*. Sinar Grafika, 2022, hlm 79.

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam. 2000. *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*. Jakarta, hlm, 210.

<sup>3</sup> Budi Dianawati Catur dan Amin Purnawan. 2017. *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*. Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang. *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 2 Juni 2017: 125–132.

<sup>4</sup> Siregar, Nur Rizki, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi." *Jurnal USM Law Review* 5.1 (2022), hlm 130.

<sup>5</sup> Ningsih, Ayup Suran. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14.3 (2021), hlm 560.

<sup>6</sup> *Ibid.*



*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.”<sup>7</sup>*

Ada beberapa perbedaan mengenai regulasi PMK No. 112 Tahun 2023 yaitu mengatur Penyesuaian tarif pajak. Perluasan atau penyempitan objek pajak, Perubahan mekanisme pelaporan pajak secara elektronik. PMK lama yang menjadi pembanding adalah PMK No. 210/PMK.03/2018, maka perbedaannya bisa dilihat dari Tarif pajak yang diubah, Jenis transaksi yang dikenakan pajak, Ketentuan tentang restitusi pajak. Sehingga terkait dengan penelitian ini, penulis melihat tidak ada pergeseran yang berarti dalam ruang lingkup terkait lelang yang harus diajukan kepada pengadilan agama.

Putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt ini merupakan putusan yang mengakhiri perkara ekonomi syariah antara Eli Renjunawita (Penggugat) melawan PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bukittinggi (Tergugat I), Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c/q Kanwil DJKN Sumatera Barat c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi (Tergugat II), dan Rinaldi (Tergugat III). Penggugat (Eli Renjunawita) mengajukan gugatan ekonomi syariah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan miliknya oleh Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri) melalui Tergugat II (KPKNL Bukittinggi). Penggugat merasa bahwa lelang tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan sebelumnya dan tanpa melalui prosedur yang sah, yaitu tanpa adanya permohonan lelang dari Pengadilan Agama Bukittinggi. Penggugat mengklaim bahwa ia telah berusaha membayar hutangnya dengan menjual mobil dan melakukan pembayaran angsuran, namun Tergugat I tetap melakukan lelang tanpa pemberitahuan yang memadai.

Mengajukan beberapa dasar hukum untuk membuktikan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum, antara lain PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa permohonan lelang harus diajukan oleh Pengadilan Agama untuk lembaga syariah. Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, khususnya Pasal 26 yang mengharuskan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan. Dari latar belakang diatas penulis membatasi rumusan masalah menjadi 2 yaitu :

1. Bagaimana Pengaturan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Berdasarkan Aturan Yang Berlaku ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap nasabah yang hak tanggungannya di lelang secara sepihak ?

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu prosedur untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.<sup>8</sup> Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif yaitu pengumpulan materi atau bahan penelitian yang ditujukan pada dokumen tertulis<sup>9</sup>. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Husaini Usman dkk, Metodologi Penelitian Sosial, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008, Edisi Kedua, hlm. 42

<sup>9</sup> Ishaq, Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi, Bandung: Alfabeta, 2017, hlm. 66.



memberikan gambaran terhadap fenomena yang sedang terjadi. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan juga tersier, bahan hukum sekunder adalah bahan yang merujuk kepada aturan-aturan yang berlaku, sedangkan bahan sekunder merujuk kepada buku, jurnal, skripsi, tesis dan disertasi yang berkaitan dengan penelitian ini. teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*). Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian adalah bersifat induktif yang artinya menarik kesimpulan dari yang bersifat umum ke sifat yang khusus.

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **Pengaturan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Berdasarkan Aturan Yang Berlaku.**

Pada dasarnya, sebagaimana dikatakan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ( selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan), apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>10</sup>

Akan tetapi, perlu diingat bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat 1 dan ayat 2 UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT"). Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat [1] UU Hak Tanggungan). Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [3] UU Hak Tanggungan). Sedangkan, APHT yang dibuat oleh PPAT adalah langkah pertama dari pemberian hak tanggungan tersebut. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT (Pasal 10 ayat [2] UU Hak Tanggungan).

Pada dasarnya jika APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh sertifikat hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi. Lebih lanjut, menurut Pasal 34 PMK Nomor 122 Tahun 2023, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan peraturan yang mengatur tata cara dan

---

<sup>10</sup> Sitompul, Risma Wati, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4.1 (2022): 95-109.





prosedur pelaksanaan lelang di Indonesia. Peraturan ini penting karena lelang merupakan mekanisme yang sering digunakan dalam berbagai transaksi, termasuk eksekusi hak tanggungan, penjualan aset negara, dan transaksi lainnya yang memerlukan transparansi dan keadilan. *Original Intent* terhadap PMK Nomor 122 tahun 2023.<sup>11</sup> PMK ini bertujuan untuk memberikan petunjuk pelaksanaan lelang yang jelas dan terstruktur, sehingga proses lelang dapat berjalan dengan transparan, adil, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan ini berlaku untuk semua jenis lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta lembaga lain yang berwenang melaksanakan lelang. PMK ini mengatur bahwa permohonan lelang harus diajukan oleh pihak yang berwenang, seperti pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama, tergantung pada jenis lembaga yang mengajukan). Hal ini penting untuk memastikan bahwa lelang dilakukan berdasarkan keputusan hukum yang sah. Dalam kasus eksekusi hak tanggungan, permohonan lelang harus diajukan oleh Pengadilan Agama jika lembaga yang mengajukan adalah lembaga syariah (seperti dalam kasus putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt). PMK ini mengatur bahwa lelang harus diumumkan secara terbuka kepada publik untuk memastikan transparansi dan partisipasi masyarakat. Pengumuman ini harus dilakukan dalam jangka waktu tertentu sebelum pelaksanaan lelang. Lelang harus dilaksanakan oleh pejabat lelang yang berwenang, dan prosesnya harus dilakukan secara terbuka dan kompetitif. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa harga yang diperoleh dari lelang adalah harga yang wajar dan sesuai dengan nilai pasar. Pemohon lelang (biasanya kreditur atau pihak yang memiliki hak eksekusi) wajib mengajukan permohonan lelang sesuai dengan prosedur yang diatur dalam PMK ini. Pemohon juga harus memberikan informasi yang lengkap dan akurat mengenai objek lelang. Peserta lelang memiliki hak untuk mengikuti lelang secara terbuka dan kompetitif. Mereka juga wajib mematuhi aturan dan prosedur lelang yang telah ditetapkan. Pejabat lelang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam PMK ini. Mereka juga harus menjaga transparansi dan keadilan dalam proses lelang. PMK ini mengatur sanksi bagi pihak yang melanggar ketentuan lelang, seperti melakukan manipulasi atau kecurangan dalam proses lelang. Sanksi ini dapat berupa pembatalan lelang atau tindakan hukum lainnya. PMK ini juga mengatur hal-hal teknis lainnya, seperti tata cara pembayaran, penyerahan objek lelang, dan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dalam proses lelang.<sup>12</sup>

Dalam kasus tersebut, Penggugat (Eli Renjunawita) mengajukan gugatan karena lelang eksekusi hak tanggungan atas agunannya dilakukan tanpa melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama, yang merupakan ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor 122 tahun 2023 ini secara tegas menyatakan bahwa permohonan lelang untuk lembaga syariah harus diajukan oleh Pengadilan Agama. Oleh karena itu, lelang yang dilakukan oleh Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri) melalui Tergugat II (KPKNL Bukittinggi) tanpa permohonan dari Pengadilan Agama dianggap melanggar ketentuan ini. Pelanggaran terhadap PMK ini dapat menjadi dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan bahwa

<sup>11</sup> Sabila, Putri Reyvita Ridha, et al. "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet." *Jurnal Education and Development* 11.1 (2023), hlm 89.

<sup>12</sup> Gegana, Reza Pramasta, Kalen Sanata, and Sofwan Rizko Ramadoni. "Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan." *Langgong: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 4.1 (2024), hlm 26.



lelang tersebut adalah melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana diajukan dalam kasus ini.

PMK ini menekankan pentingnya transparansi dalam proses lelang, yang dapat mencegah praktik korupsi dan manipulasi. Dengan mengatur prosedur lelang secara detail, PMK ini memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang. PMK ini juga melindungi hak-hak para pihak, terutama debitur, dengan mewajibkan permohonan lelang melalui pengadilan. Prosedur lelang yang diatur dalam PMK ini bisa dianggap terlalu birokratis dan memakan waktu, terutama dalam kasus-kasus yang memerlukan penyelesaian cepat. Meskipun PMK ini mengatur sanksi bagi pelanggaran, penegakan hukum di lapangan masih seringkali lemah, sehingga pelanggaran terhadap ketentuan ini masih mungkin terjadi.

PMK Nomor 122 Tahun 2023 merupakan peraturan yang penting dalam mengatur pelaksanaan lelang di Indonesia. Peraturan ini memberikan kerangka hukum yang jelas untuk memastikan bahwa lelang dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks kasus putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt, PMK ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah melawan hukum karena tidak melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama. Namun, efektivitas PMK ini sangat tergantung pada penegakan hukum dan kesadaran para pihak untuk mematuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan ini.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Yang Hak Tanggungannya Dilelang Secara Sepihak.**

Nasabah yang hak tanggungannya (agunan) dilelang secara sepihak oleh bank atau lembaga keuangan tanpa melalui prosedur yang sah dapat mengalami kerugian materiil dan moril. Oleh karena itu, terdapat beberapa perlindungan hukum yang diberikan kepada nasabah dalam situasi seperti ini.<sup>13</sup> Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses eksekusi hak tanggungan dilakukan secara adil, transparan, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>14</sup> Analisis mengenai perlindungan hukum terhadap nasabah yang hak tanggungannya dilelang secara sepihak Dasar Hukum yang Melindungi Nasabah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 6 UUHT Menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui lembaga yang berwenang, yaitu pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama, tergantung pada jenis lembaga keuangan yang mengajukan eksekusi). Pasal 20 UUHT Menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilakukan berdasarkan penetapan pengadilan (fiat eksekusi). Ini berarti bank atau lembaga keuangan tidak dapat melakukan eksekusi secara sepihak tanpa melalui proses pengadilan. Pasal 26 UUHT Menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) atau RBG (*Reglement op de*

<sup>13</sup> Safitri, Shilvia Rahayu, and Jasman Nazar. "Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Journal Of Law And Nation* 3.3 (2024), hlm 555.

<sup>14</sup> Liju, Natalia Maria, and A. Budiono. "Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12.3 (2021), hlm 320.



*Rechtsvordering*), yang mengharuskan adanya campur tangan pengadilan dalam proses eksekusi.

PMK Nomor 122 Tahun 2023 pada Pasal 34 Menyatakan bahwa permohonan lelang untuk lembaga syariah harus diajukan oleh Pengadilan Agama. Ini berarti bank syariah tidak dapat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama. Pasal 15 Mengatur bahwa lelang harus diumumkan secara terbuka kepada publik untuk memastikan transparansi dan partisipasi masyarakat. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 Menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 Menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Pasal 18 Menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha atau mengurangi hak konsumen.<sup>15</sup>

Bank atau lembaga keuangan harus mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama) untuk mendapatkan fiat eksekusi. Tanpa fiat eksekusi dari pengadilan, bank tidak dapat melakukan lelang eksekusi. Nasabah harus diberitahu secara resmi mengenai proses eksekusi hak tanggungan, termasuk jadwal lelang dan alasan eksekusi.<sup>16</sup> Pemberitahuan ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Lelang harus diumumkan secara terbuka kepada publik untuk memastikan transparansi dan partisipasi masyarakat. Pengumuman ini harus dilakukan dalam jangka waktu tertentu sebelum pelaksanaan lelang. Nasabah yang merasa dirugikan karena hak tanggungannya dilelang secara sepihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>17</sup> Gugatan ini dapat didasarkan pada pelanggaran terhadap UUHT, PMK Nomor 122 tahun 2023, atau ketentuan lain yang berlaku. Dalam kasus putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt, Penggugat Eli Renjunawita mengajukan gugatan karena lelang eksekusi hak tanggungan atas agunannya dilakukan tanpa melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama. Jika lelang dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah, nasabah dapat meminta pembatalan lelang tersebut. Pembatalan ini dapat diajukan melalui gugatan ke pengadilan. Nasabah yang dirugikan karena lelang yang tidak sah dapat meminta ganti rugi kepada bank atau lembaga keuangan yang melakukan lelang secara sepihak. Ganti rugi ini dapat mencakup kerugian materiil dan moril.

---

<sup>15</sup> Saputri, Mastura Ajeng, Dewi Kania Sugiharti, and Amelia Cahyadi. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 4.4 (2024), hlm 480.

<sup>16</sup> Ekayani, Lilis, Hardianto Djanggih, and Moh Akli A. Suong. "Perlindungan Hukum Nasabah Terhadap Kejahatan Pencurian Data Pribadi (Phising) Di Lingkungan Perbankan." *Journal of Lex Philosophy (JLP)* 4.1 (2023), hlm 30.

<sup>17</sup> Wisuda, Selvia. "Perlindungan Hukum Konsumen Pengguna e-Banking: Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perbankan." *MLJ Merdeka Law Journal* 3.1 (2022), hlm 60.



Dalam kasus ini, Penggugat mengajukan gugatan karena lelang eksekusi hak tanggungan atas agunannya dilakukan tanpa melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama, yang melanggar PMK Nomor 122 Tahun 2023. Nasabah yang hak tanggungannya dilelang secara sepihak memiliki perlindungan hukum yang kuat berdasarkan UUHT, PMK Nomor 122 Tahun 2023, KUHPerdara, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Proses eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui pengadilan, dan nasabah harus diberitahu serta diberikan kesempatan untuk membela diri. Jika lelang dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah, nasabah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan lelang dan/atau ganti rugi. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak nasabah dilindungi dan proses eksekusi hak tanggungan dilakukan secara adil dan transparan.

### KESIMPULAN

1. Bahwa PMK Nomor 122 tahun 2023 merupakan peraturan yang penting dalam mengatur pelaksanaan lelang di Indonesia. Peraturan ini memberikan kerangka hukum yang jelas untuk memastikan bahwa lelang dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks kasus putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 8/Pdt.G/2019/PA.Bkt, PMK ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah melawan hukum karena tidak melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama.
2. Bahwa Dalam kasus ini, Penggugat mengajukan gugatan karena lelang eksekusi hak tanggungan atas agunannya dilakukan tanpa melalui permohonan lelang dari Pengadilan Agama, yang melanggar PMK Nomor 122 Tahun 2023. Nasabah yang hak tanggungannya dilelang secara sepihak memiliki perlindungan hukum yang kuat berdasarkan UUHT, PMK Nomor 122 Tahun 2023, KUHPerdara, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Proses eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui pengadilan, dan nasabah harus diberitahu serta diberikan kesempatan untuk membela diri. Jika lelang dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah, nasabah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan lelang dan/atau ganti rugi. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak nasabah dilindungi dan proses eksekusi hak tanggungan dilakukan secara adil dan transparan.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam. 2000. Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan. Jakarta.

Husaini Usman dkk, Metodologi Penelitian Sosial, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008.

Ishaq, Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi, Bandung: Alfabeta, 2017.

Rachmadi Usman, S. H. *Aspek hukum perbankan syariah di Indonesia*. Sinar Grafika, 2022.

#### Jurnal

Budi Dianawati Catur dan Amin Purnawan. 2017. Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang. Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017.





- Gegana, Reza Pramasta, Kalen Sanata, and Sofwan Rizko Ramadoni. "Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan." *Langgong: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 4.1 (2024).
- Liju, Natalia Maria, and A. Budiono. "Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12.3 (2021).
- Ningsih, Ayup Suran. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14.3 (2021).
- Sabila, Putri Reyvita Ridha, et al. "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet." *Jurnal Education and Development* 11.1 (2023).
- Safitri, Shilvia Rahayu, and Jasman Nazar. "Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Journal Of Law And Nation* 3.3 (2024).
- Saputri, Mastura Ajeng, Dewi Kania Sugiharti, and Amelia Cahyadini. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 4.4 (2024).
- Siregar, Nur Rizki, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi." *Jurnal USM Law Review* 5.1 (2022).
- Sitompul, Risma Wati, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4.1 (2022).
- Wisuda, Selvia. "Perlindungan Hukum Konsumen Pengguna e-Banking: Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perbankan." *MLJ Merdeka Law Journal* 3.1 (2022).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.