

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PROSES LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN PROSEDUR

Fernandus Estoman Sarumaha¹, Januari Sihotang²

fernandus.sarumaha@student.uhn.ac.id¹, januarisihotang@uhn.ac.id²

Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nomensen

Abstrak: Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami tentang bentuk dan mekanisme perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang tidak sesuai prosedur. Dalam tahapan atau proses lelang terhadap objek hak tanggungan merupakan pelaksanaan yang harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku agar didalam proses pelaksanaannya tidak cacat secara formil. Dalam penelitian ini juga menggunakan metode penelitian metode hukum normatif yakni dengan memanfaatkan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual approach yang juga didukung oleh studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dalam penelitian ini juga menghasilkan bahwa didalam perlindungan hukum yang dapat diperoleh seorang debitur yakni perlindungan hukum secara preventif dan represif. Dalam Perlindungan hukum preventif seorang debitur memiliki hak untuk mendapatkan informasi tentang adanya pelaksanaan lelang dan berhak mengajukan keberatan jika dalam proses pelaksanaan tersebut dianggap cacat secara formil. Sedangkan didalam perlindungan hukum secara represif dapat ditempuh dengan upaya hukum gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan setempat untuk penyelesaian sengketa para pihak melalui putusan pengadilan.

Kata Kunci: Lelang, Eksekusi, Hak Tanggungan.

Abstract: This research aims to analyze and understand the forms and mechanisms of legal protection for debtors in the execution of mortgage objects that are conducted not in accordance with proper legal procedures. The auction process of a mortgage object must be carried out in compliance with the applicable legal procedures to ensure that the implementation is not formally defective. This study employs a normative legal research method by utilizing both the statutory approach and the conceptual approach, supported by a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials. The findings of this research indicate that the legal protection available to a debtor can be classified into preventive and repressive legal protections. Preventive legal protection provides the debtor with the right to obtain information regarding the auction proceedings and to file an objection if the execution process is deemed procedurally defective. Meanwhile, repressive legal protection can be pursued through a civil lawsuit for unlawful acts (*onrechtmatige daad*) filed in the competent court, in order to resolve disputes between the parties through judicial decisions.

Keywords: Auction, Execution, Mortgage Rights.

PENDAHULUAN

Dalam sebuah perjanjian, proses pinjam meminjam merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh dua pihak. Proses pinjam meminjam ini juga merupakan salah satu bagian dari ketentuan perjanjian yang telah secara jelas diatur didalam kitab undang-undang hukum perdata. Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan atau peristiwa yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang secara bersama- sama sepakat untuk mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu atau tidak melaksanakan sesuatu terhadap apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut. Untuk membuat atau melaksanakan suatu perjanjian juga tentunya harus berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum perdata menjelaskan bahwa syarat sah nya suatu perjanjian atau kesepakatan haruslah memenuhi 4 (empat) syarat berikut:

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan para pihak;
- c. Adanya objek perjanjian;
- d. Adanya kausa yang halal.

Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk menegaskan bahwa perjanjian atau kesepakatan yang mereka buat dan laksanakan adalah perjanjian yang berdasarkan ketentuan hukum. Dimana jika dalam perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau tidak dapat memenuhi unsur-unsur diatas, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Dalam Bahasa belanda istilah perjanjian disebut dengan *overeenkomst* yang berarti kesepakatan dan dalam Bahasa inggris disebut dengan istilah *agreement*. Selain itu juga, istilah perjanjian ini juga sering kali disebut sebagai suatu perikatan (*verbintenis*) yakni suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih dimana salah satu pihak yang juga dapat disebut sebagai kreditur sepakat untuk memberikan sejumlah uang, barang atau jasa kepada debitur sehingga kedua belah pihak tersebut terikat dalam sebuah perikatan yakni perikatan untuk memenuhi hak dan kewajiban masing masing pihak.²

Hubungan hukum yang mengikat para pihak yakni kreditur dan debitur ini merupakan hubungan yang memberikan hak bagi kreditur untuk mendapatkan/menuntut hak nya kepada debitur, dan debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi apa yang menjadi hak dari kreditur tersebut. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) menyebutkan bahwa sebuah persetujuan yang dibuat oleh pra pihak secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian ataupun kesepakatan tersebut.

Pada praktiknya suatu pemenuhan terhadap sebuah perjanjian (*prstasi*) merupakan hal yang sangat penting untuk dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak yang terikat didalam perjanjian. Akan tetapi, dalam pemenuhan tersebut salah satu pihak terkadang tidak dapat menjalankan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Perbuatan tersebut tentunya berdampak kerugian kepada salah satu pihak. Istilah ketidak mampuan untuk memenuhi perjanjian tersebut adalah wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu tindakan ingkar janji, kealpaan atau kelalaian terhadap isi dari perjanjian. wanprestasi ini juga dipengaruhi oleh ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak lain.³

Dalam Pasal 1238 kitab undang-undang hukum perdata istilah wanprestasi atau dalam Bahasa belanda disebut sebagai *wanprestatie* didefinisikan sebagai suatu perbuatan lalai yang dilakukan oleh salah satu pihak untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya kepada pihak lainnya di dalam perjanjian tersebut. Sedangkan didalam perbankan istilah wanprestasi ini 2 I Ketut Oka Setiawan. Hukum Perdata Mengenai Perikatan. FH-UTAMA, Jakarta. 2014.hlm 1. Patricia Caroline Tiodor, Murendah Tjahyani. Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan. Jurnal Krisna Law, Volume 5, Nomor 1, 2023. hlm 28-29. sering disebut sebagai suatu kegagalan pembayaran

debitur untuk membayar kewajibannya kepada pihak lainnya yakni pihak perbankan.

Salah satu contoh dari kasus wanprestasi adalah utang piutang atau perjanjian peminjaman uang. Utang piutang merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dimana salah satu pihak yang kreditur sepakat untuk meminjamkan sejumlah uangnya kepada debitur untuk dipergunakan debitur dalam jangka waktu tertentu dan dengan proses pembayaran yang telah disepakati para pihak. Dalam hal ini seorang debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi hak (prestasi) kepada kreditur agar kreditur mendapatkan hak nya kembali dan tidak mengalami kerugian.⁴ Hal ini berarti bahwa utang piutang juga bagian dari perjanjian karena kedua belah pihak memiliki kedudukan hukum yang sama yakni si pemberi utang (kreditur) dan penerima utang (debitur) dengan objek perjanjian sejumlah uang dan dibuat secara sah menurut ketentuan hukum yang artinya para pihak mengadakan perjanjian utang piutang ini tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Dalam praktiknya, proses perjanjian utang piutang ini juga tidak terlepas dari konflik hukum yakni wanprestasi yang berakibat kepada kerugian kepada salah satu pihak khususnya kreditur. Dalam pasal 1243 menyebutkan bahwa pergantian biaya, kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan jika debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau melampaui waktu yang telah ditentukan. Pasal ini merupakan suatu landasan kuat bagi kreditur untuk menagih atau meminta hak nya kepada debitur sehingga seorang kreditur yang mengalami suatu kerugian akibat dari kelalaian debitur, maka debitur tersebut dapat menuntut haknya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dan dengan proses menurut ketentuan hukum yang berlaku.⁵

Untuk menghindari kerugian tersebut para pihak khususnya kreditur sering sekali memanfaatkan hadir nya pihak ke tiga sebagai lembaga yang akan membantu proses jaminan terhadap utang debitur atau juga disebut sebagai Lembaga Jaminan. Dalam kaitannya dengan proses perjanjian utang piutang, lembaga jaminan ini memiliki kedudukan sebagai pihak yang ke (3) yang akan memberikan jaminan ke pada kreditur terhadap proses pelunasan utang piutang dari kreditur dengan menggunakan hak tanggungan dari debitur. Hak tanggungan ini Dalam kitab undang-undang hukum perdata, hak jaminan ini telah diatur secara jelas dan tegas didalam beberapa ketentuan yakni ketentuan tentang hak tanggungan, jaminan fidusia, hipotek, gadai dan resi gudang. Tentunya ketentuan tersebut juga memiliki aturan tersendiri didalam proses penggunaannya baik dalam segi objek perjanjian, mekanisme pengikatan dan proses penyelesaiannya dengan menggunakan proses eksekusi yang berbeda apabila salah satu pihak melakukan tindakan ingkar janji.⁶

Dalam proses pengembalian utang atau pelunasan utang lembaga hak jaminan akan mengadakan proses eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut yang kemudian digunakan untuk melunasi utang kepada si pemberi utang. Proses ini merupakan proses yang sangat penting diakarenakan proses ini harus dilaksanakan dengan baik dan benar serta harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dikarenakan tujuan adanya hak jaminan ini ialah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak baik kreditur ataupun debitur dan juga kepada pihak yang membeli objek hak tanggungan tersebut melalui proses lelang.

Akan tetapi didalam praktiknya, proses hak jaminan ini masih menimbulkan suatu persoalan hukum yang cukup serius salah satunya adalah proses eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Tentu saja hal ini dapat menimbulkan suatu persoalan hukum kepada salah satu pihak ataupun kedua belah pihak sehingga timbul ketidakpastian hukum terhadap proses hak jaminan tersebut. Dalam beberapa ketentuan peraturan perundang-undang telah secara tegas dan jelas mengatur tentang prosedur eksekusi terhadap hak tanggungan, akan tetapi proses ini terkadang sering sekali menyimpang dari apa yang telah diatur didalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut. oleh karena itu dalam penelitian ini akan mendalami tentang Analisis

Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan Prosedur.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif (normatif law research) adalah metode penelitian hukum yang akan mengkaji tentang hukum yang digunakan sebagai suatu kaidah atau norma yang berlaku didalam masyarakat.⁷ Dalam penelitian ini juga penulis akan memanfaatkan metode pengumpulan data secara kepustakaan (library research) yakni mengumpulkan sumber dari berbagai buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, literatur, dan berbagai sumber data lainnya seperti data hukum primer dan sekunder yang berkaitan penelitian ini.

PEMBAHASAN

1. Aturan Hukum Yang Mengatur Tentang Proses Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan landasan hukum yang mengatur secara jelas dan tegas mengenai hak dan tata cara eksekusi atas objek yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam undang-undang tersbet dijelaskan bahwa pemegang hak tanggungan diberikan hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui proses ataupun tahapan pelelangan umum. Proses pelelangan ini tentunya tidak dapat secara langsung dilaksanakan dimana proses ini harus diawali dengan perbuatan atau cedera janji yang dilakukan oleh debitur.

Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa “apabila debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui proses ataupun tahapan pelelangan hukum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dalam ketentuan pasal juga menjadi suatu landasan hukum yang kuat bagi kreditur untuk mendapatkan kepastian hukum atas proses pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang telah disepakati oleh para pihak.⁸

Dalam perspektif hukum perdata suatu perjanjian atas hak tanggungan juga lahir dari suatu perjanjian ataupun perikatan atau dapat disebut juga sebagai istilah verbinteniss yang berarti ikatan atau hubungan. Dalam hal ini hubungan yang dimaksud adalah hubungan hukum antara para pihak. Dalam pasal 1233 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa dalam tiap perikatan yang dibuat karena adanya suatu perjanjian yang berlandaskan dengan peraturan perundang-undangan, maka perjanjian tersebut akan melahirkan hubungan hukum karena adanya suatu perjanjian atau karena adanya undang-undang yang mengatur.⁹

Selanjutnya dalam sebuah perjanjian atau perikatan juga akan melahirkan jaminan yang berasal dari undang-undang. Dalam pasal 1131 disebutkan bahwa perjanjian antara kreditur dan debitur, baik benda yang bergerak ataupun benda yang tidak bergerak, baik yang sudah ada ataupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh utangnya. Hal ini menunjukkan bahwa dalam proses perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam antara kreditur dan debitur, seorang kreditur dapat meminta jaminan atas hutang tersebut kepada debitur yang apabila debitur melakukan tindakan cidera janji maka jaminan atas utang tersebut dapat diambil oleh kreditur namun harus dengan proses hukum yang berlaku.

Dari penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa suatu jaminan lahir karena adanya suatu perjanjian dan perjanjian tersebut melahirkan kesepakatan atas jaminan yang akan disediakan atau diberikan oleh debitur kepada kreditur jika dalam proses perjanjian tersebut nantinya timbul akibat hukum yakni cidera janji oleh debitur kepada kreditur. Salah satu praktik dalam perjanjian tersebut

adalah hak tanggungan.

Dalam konteks hukum perdata telah mengatur jelas mengenai ketentuan hukum hak tanggungan. Pasal 1820-1850 menjelaskan bahwa hak tanggungan atau disebut juga sebagai istilah jaminan perorangan atau juga pihak ketiga sebagai pihak penjamin (penanggung utang) yang memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada kreditur melalui proses penjualan atau pelalangan harta dari debitur yang telah disepakati untuk dijadikan sebagai objek tanggungan atau objek jaminan. Dalam hal ini pihak ketiga atau guarantor adalah pihak yang mengikatkan diri untuk membantu proses pelunasan utang kepada kreditur jika debitur tidak mampu melakukan pembayaran pelunasan utang kepada kreditur.¹⁰

Selain itu juga perlu untuk diperhatikan bahwa didalam hak tanggungan terdapat 5 (lima) unsur pokok dari hak tanggungan yakni:

- a. Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Jumlah utang yang dijamin haruslah jelas dan pasti;
- c. Objek hak atas tanah sesuai dengan UUPA yakni Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dsb;
- d. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanah;
- e. Hak tanggungan ini dapat memberikan hak preferen atau hak untuk diutamakan atau didahulukan kepada kreditur lainnya.¹¹

Hak tanggungan merupakan suatu jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu oleh kreditur dan debitur serta harus dibuat secara tertulis. Dalam sebuah perjanjian kredit perjanjian tertulis merupakan hal yang sangat penting dimana perjanjian kredit secara tertulis ini merupakan jaminan atas kepastian hukum terhadap kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit tersebut. Hal ini berarti jika didalam proses jalannya perjanjian kredit tersebut macet, maka jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan dapat segera dilaksanakan pelelangan sehingga proses pelelangan tersebut dapat diketahui oleh para pihak serta memberikan rasa kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak.¹²

Selanjutnya didalam penjelasan Undang-undang hak tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 di poin 8 alinea 5 dijelaskan bahwa “dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak- pihak yang berkepentingan harus terjamin kesederhanaan administrasi pendaftaran hak tanggungan”. Dalam proses pendaftaran hak tanggungan ini haruslah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT yang ditandatangani oleh kreditur sebagai penerima hak tanggungan, Debitur sebagai pemilik hak atas tanah yang dijamin. Kemudian objek hak tanggungan tersebut juga harus didaftarkan ke kantor pertanahan agar mendapatkan kekuatan hukum yang jelas dan kuat serta dapat menegaskan bahwa objek jaminan yang dijamin oleh debitur tersebut telah didaftarkan sebagai mana telah diatur didalam ketentuan pasal 13 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.¹³

Dalam proses ataupun tahapan pelelangan dan eksekusi terhadap objek hak tanggungan haruslah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lelang atau dalam istilah Bahasa Belanda disebut sebagai *Vendu Reglement*, *Staats blad* merupakan proses pelelangan dan penjualan yang dilakukan secara umum dengan adanya penawaran harga, pendaftaran harga, dan persetujuan harga dari pelemang dan juga pembeli. Dalam proses ataupun tahapan pelelangan ini dilakukan oleh pihak ketiga yakni pihak pelelangan umum yang bekerjasama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dalam tahapan nya proses pelelangan ini dilaksanakan untuk mengeksekusi objek hak tanggungan melalui *parate eksekusi* atau melalui *fiat eksekusi* yang mengacu pada ketentuan hukum yakni Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/ PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Peraturan ini merupakan peraturan yang menggati Peraturan Menteri Keuangan

No. 106/PMK.06/2013 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 93./PMK.06/2010 yang menjelaskan bahwa terdapat 9 tahapan proses lelang yakni :

- a. Proses lelang harus dilakukan oleh pejabat lelang yang sah dalam hal ini adalah KPKNL;
- b. Peserta lelang hanya dapat diikuti oleh hanya 1 orang dan wajib diterbitkan risalah lelang;
- c. Dalam proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan maka tidak dapat dibatalkan;
- d. Proses lelang harus terlebih dahulu diumumkan;
- e. Waktu dan Tempat pelaksanaan lelang harus jelas;
- f. Pelelangan barang tidak bergerak harus dilengkapi SKT/SPKT;
- g. Harus adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Harus ada penawaran lelang oleh peserta lelang;
- i. Biaya lelang harus dibayarkan oleh penjual dan pembeli lelang.

Selain itu juga hal yang harus diperhatikan didalam proses pelelangan dan eksekusi terhadap objek hak tanggungan haruslah diperhatikan kondisi objek hak tanggungan. Jika hak objek hak tanggungan telah secara resmi beralih ke tangan pembeli. Maka pembeli hak tanggungan tersebut memiliki kewenangan untuk menguasai objek hak tanggungan tersebut. Akan tetapi, jika objek hak tanggungan tersebut masih di kuasai atau dihuni oleh debitur maka pembeli objek hak tanggungan tersebut harus meminta penetapan Ketua Pengadilan Setempat untuk melaksanakan proses pengosongan objek hak tanggungan.

Hal tersebut sejalan dengan Perdjien Kekayaan negara Nomor 03/KN/2008 tentang petunjuk teknis pembuatan risalah lelang yang telah diubah menjadi Perdjien Kekayaan negara Nomor 05/KN/2007 dan PMK 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan bahwa “Apabila tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya.”

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Antara Debitur dengan Kreditur dan Pejabat Lelang terkait Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Mekanisme penyelesaian sengketa merupakan proses penyelesaian masalah yang dilakukan oleh salah satu pihak atas ketidakpuasan terhadap sesuatu hal yang berpotensi membawa kerugian terhadap pihak tersebut. Secara umum, mekanisme ataupun proses penyelesaian sengketa ini dapat dilaksanakan atau dilakukan dengan dua metode yaitu:

a. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan memanfaatkan alternatif penyelesaian sengketa. Secara umum, alternatif penyelesaian sengketa ini telah diatur secara jelas dan tegas didalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa. Dalam tahapannya, undang-undang ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan cepat, murah dan fleksibel serta dapat menjaga hubungan baik dengan para pihak yang bersengketa.

Tahapan penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini juga dapat dilakukan dengan beberapa langkah yaitu Arbitrase atau dapat juga menempuh proses konsultasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli. Dimana hal ini juga bergantung kepada kesepakatan para pihak.¹⁴

b. Litigasi

Proses penyelesaian sengketa secara litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui proses pengadilan. Dimana didalam proses ataupun tahapan ini diakibatkan oleh kegagalan para pihak didalam menyelesaikan perkara ataupun sengketa diluar pengadilan (non-litigasi). Dalam tahapan ini proses penyelesaian didalam pengadilan bertujuan untuk mendapatkan bantuan ataupun keputusan hakim yang berkekuatan hukum untuk mendapatkan rasa kepastian dan keadilan terhadap perkara atau sengketa yang terjadi. Sehingga sengketa tersebut dapat diselesaikan

melalui proses pengadilan.¹⁵

Dalam Penyelesaian Sengketa Antara Kreditur dengan Debitur dan Pejabat Lelang terkait Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah dengan proses penyelesaian sengketa litigasi atau tahapan proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Jika dalam proses tahapan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dianggap bertentangan dengan hukum maka seorang debitur memiliki hak dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan setempat salah satunya adalah gugatan perbuatan melawan hukum.

Dalam Bahasa Belanda gugatan perbuatan melawan hukum ini dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad* atau dalam Bahasa Inggris disebut sebagai *tort* yang berarti kesalahan atau kerugian.¹⁶ Dalam KUHPerdata Perbuatan melawan hukum ini diatur secara tegas didalam pasal 1365 yang menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum yang diperbuat oleh seseorang atau badan hukum yang berakibat kepada kerugian terhadap pihak lainnya sehingga akibat dari kegiatan tersebut, maka pihak yang menderita kerugian memiliki hak untuk meminta pertanggungjawaban atas kerugian tersebut.

Selanjutnya Perbuatan melawan hukum ini memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya perbuatan;
- Adanya perbuatan melanggar hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian;
- Adanya Kerugian yang diderita;
- Adanya hubungan kausala antara perbuatan dengan kerugian.

Dari ketentuan diatas maka seorang debitur jika merasa dirugikan atas proses lelang atas hak tanggungan tidak sesuai dengan prosedur maka debitur tersebut memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan setempat dengan tujuan untuk membatalkan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh KPKNL. Akan tetapi, proses ini juga harus dapat dibuktikan oleh debitur bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL telah cacat secara hukum dengan berpedoman pada ketentuan hukum yakni Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/ PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Peraturan ini merupakan peraturan yang mengganti Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 93./PMK.06/2010 tentang tahapan proses lelang dan juga pada ketentuan perdijen Kekayaan negara Nomor 05/KN/2007 dan PMK 213/PMK.06/2020.

KESIMPULAN

1. Dalam perspektif hukum positif di Indonesia seorang kreditur dan debitur memiliki hubungan hukum yang lahir dari adanya suatu perjanjian verbinteniss sebagaimana telah diatur didalam pasal 1233 KUHPerdata. Hubungan hukum ini juga dapat melahirkan hak tanggungan akibat dari adanya perjanjian hutang piutang. Akan tetapi, untuk mendapatkan kedudukan hukum yang kuat hak tanggungan tersebut haruslah didaftarkan terlebih dahulu menjadi Akta Pendaftaran Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat langsung oleh PPAT dan didukung oleh pendaftaran di kantor pertanahan setempat. Setelah mendapat kedudukan hukum yang kuat, maka dalam proses eksekusi juga harus dilakukan melalui proses hukum yang berlaku yakni melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan juga wajib mendapatkan putusan pengadilan yang apabila dalam objek hak tanggungan tersebut masih ditempati oleh pemilik hak tanggungan (debitur) untuk dilaksanakan pengosongan objek hak tanggungan.
2. Dalam proses penyelesaian sengketa pada umumnya dapat dilaksanakan dengan dua metode yakni dengan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan melalui proses pengadilan. Undang-

undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat melalui beberapa proses yakni arbitrase, mediasi, konsiliasi, konsultasi dan penilaian ahli. Akan tetapi, jika dalam proses di luar pengadilan tidak berhasil maka proses pengadilan dapat ditempuh oleh para pihak yakni salah satunya adalah dalam proses pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur didalam pasal 1365 KUHPerdata di pengadilan setempat dengan memperhatikan unsur-unsur seperti; adanya suatu perbuatan, adanya perbuatan melanggar hukum, adanya unsur kesalahan atau kelalaian, adanya kerugian yang nyata, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, (2016). Hukum Perdata Indonesia, Bandung: Citra Aditya.
- Satrio J, (2012), Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin Dan Yurisprudensi, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan I Ketut Oka. (2014), Hukum Perdata Mengenai Perikatan. FH-UTAMA, Jakarta. Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. Hukum Perbankan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Wiwik Sri Widiarty. (2024), Metode Penelitian Hukum. Publika Global Media. Yogyakarta. Peraturan Perundang-Undangan
- Sidariba Burhan. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak. PENERBIT PAPAS SINAR SINANTI, Jakarta.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jurnal

- Annisa Aulia Rahma, Calvi Philip Andrew Pangaribuan, Lia Agustina, Rika Afifah Azzahra. (2025), Proses penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi Perbandingan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Antara Jalur Litigasi Dengan Penyelesaian Melalui Jalur Non Litigasi, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 2, No. 2.
- Clara Fransiska Olivia Siahaan, Rica Gusmarani. (2023), Penggunaan Jaminan Perorangan Dalam Praktik Penyelesaian Kredit Bermasalah. Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU. Vol. 2, No. 2.
- Fauzan, Nailah Nur Diana, Rizki Amelia, A. Latif. (2025). Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam: Studi Konseptual. Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. Volume 2, Nomor 9.
- Marindowati. (2007), Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 TAHUN 1996. Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 Nomor 1.
- Muhammad Fikri Ramadhan, Kairuddin Karim, Auliah Ambarwati. (2023), Kajian Yuridis Terhadap Utang Piutang Tidak Tertulis. Jurnal Litigasi Amsir. Special Issue.
- Patricia Caroline Tiodor, Murendah Tjahyani. (2023), Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan. Jurnal Krisna Law, Volume 5, Nomor 1.
- Rengga Kusuma Putra, Umami Kalsum, Johari, Rica Gusmarani, Edy Sony. (2024), Efektivitas Penyelesaian Sengketa Non Litigasi. Jurnal Kolaboratif Sains, Volume 7 Nomor 6.