TINJAUAN YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR: 29/Pdt.G/2022/PN Ptk

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-1

IRFAN PARLUHUTAN HARAHAP
NIM. A1012201036

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

TINJAUAN YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR: 29/Pdt.G/2022/PN Ptk

SKRIPSI

Diajukan O l e h:

Irfan Parluhutan Harahap

NIM. A1012201036

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Skripsi Diajukan Sebagai Satu Syarat Untuk
Menperoleh Gelar Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

TINJAUAN YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR: 29/Pdt.G/2022/PN Ptk

Tanggung Jawab Yuridis Pada :

Irfan Parluhutan Harahap
NIM. A1012201036

Disetujui Oleh:

Pembimbing I	Pembimbing II
Agus, S.H., M.H.	**Lolita, S.H., M.H.**
NIP. 196008211987031001	**NIP. 197206052009122001**

Disahkan Oleh :
Dekan

Dr. Hj. Sri Ismawati., SH., M.Hum
NIP. 196610291992022201

Tanggal Lulus : 29 Agustus 2025

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

Tim Penguji:

Jabatan	Nama Dan NIP	Pangkat/ Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penilai I	**Agus, S.H., M.H.** **NIP. 196008211987031001**	**Penata Tingkat I/ III/d**	
Sekretaris Penilai II	**Lolita, S.H., M.H.** **NIP. 197206052009122001**	**Penata Muda Tingkat I / III/c**	
Penilai I	**Chandra Maharani, S.H., M.H.** **NIP. 196909301996032001**	**Penata Tingkat I/ III/d**	
Penilai II	**Muhammad Tahir, S.H., M.H.** **NIP. 198712152019031014**	**Penata Muda Tingkat I / III/b**	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjungpura

Pontianak

Nomor : 3472 /UN22.1/DT.00.10/2025

Tanggal : 27 Agustus 2025

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Irfan Parluhutan Harahap

NIM : A1012201036

Bagian : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum - Fakultas Hukum Untan

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR:29/Pdt.G/2022/PN Ptk

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Bahwa dalam melaksanakan otonomi keilmuan dan kebebasan akademik, mahasiswa wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran dan etika akademik, terutama larangan untuk melakukan plagiat dalam menghasilkan karya ilmiah, sehingga kreativitas dalam bidang akademik dapat tumbuh dan berkembang.
2. Oleh karena itu, jika dikemudian hari terbukti hasil penulisan Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata merupakan hasil dari jiplakan/pengambil alihan tulisan atau buah pikiran milik orang lain (hasil plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pontianak, Agustus 2025

Yang membuat pernyataan,

Irfan Parluhutan Harahap

A1012201036

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan atas kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR:29/PDT.G/2022/PN PTK".** Dengan tepat pada waktunya.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memproleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada FAKULTAS HUKUM Universitas Tanjungpura Pontianak. penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan waktu oleh karena itu semua kritik dan saran akan diterima dengan setulus hati. Dalam proses penulisan ini, penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberi kesempatan, membimbing, dan membantu penulis dalam proses penulisan skripsi :

1. Prof. Dr. Garuda Wiko, S.H., M.Si., selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak;
2. Ibu Dr.Hj. Sri Ismawati , S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, SH., L.LM., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

4. Bapak Edy Suasono, S.H., M.hum., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas HukumUniversitas Tanjungpura Pontianak;
5. Bapak Agus, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Lolita, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Muhammad Tahir, ,S.H., M.H., selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan ilmu, dukungan, dan fasilitas selama masa perkuliahan.
10. Kedua orang tua tercinta yang sangat penulis banggakan atas segala doa dan dukungannya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
11. Rekan-rekan mahasiswa senasib dan seperjuangan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk dapat menempuh pendidikan di Fakultas Hukum dan menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan yang disebabkan oleh keterbatasan ilmu, tenaga, dan sumber lainnya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya, semoga apa yang kita kerjakan selalu mendapat karunia Allah SWT.

Pontianak, Agustus 2025

Penulis

Irfan Parluhutan Harahap

NIM. A1012201036

ABSTRAK

PT. Bank Mandiri Tbk Cq PT Bank Mandiri cabang Pontianak sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan memohon Pengadilan Negeri Pontianak untuk melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap Agus Sutrisno sebagai debitor pemberi Hak Tanggungan yang terhadap kreditnya telah wanprestasi. Pada studi Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2022/PN Ptk, permasalahan yang dibahas adalah apakah Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Pontianak sudah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan apakah akibat hukum yang timbul terhadap atas eksekusi lelang. Dalam menganalisa, penulis menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasilnya, eksekusi lelang yang dilakukan oleh kreditor tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Undang-Undang, karena kreditor dalam menetapkan kewajiban pelunasan utang, jumlahnya terus bertambah dengan bunga dan denda sehingga melebihi nilai jaminan Hak Tanggungan milik debitor. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 UUHT, sehingga dalam Gugatan Meminta agar lelang eksekusi dinyatakan dibatalkan. Kemudian, akibat hukum yang timbul terhadap lelang eksekusi yang dibatalkan meliputi beberapa hal seperti : terhadap kepemilikan tanah, terhadap kewajiban debitor, dan terhadap pihak ketiga dalam hal ini penyelenggara lelang.

Kata Kunci : Hak Tanggungan,lelang Eksekusi,Perjanjian Kredit

ABSTRACT

PT. Bank Mandiri Tbk Cq PT Bank Mandiri Pontianak branch as a creditor holding a Mortgage Right requested the Pontianak District Court to execute the Mortgage Right auction against Agus Sutrisno as a debtor providing the Mortgage Right whose credit has been in default. In the study of Decision Number: 29 / Pdt.G / 2022 / PN Ptk, the problem discussed is whether the Mortgage Right Auction Execution carried out by PT. Bank Mandiri Tbk Pontianak Branch is in accordance with Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land and what legal consequences arise from the auction execution. In analyzing, the author uses a normative juridical research type, using secondary data which is then analyzed qualitatively. The result, the auction execution carried out by the creditor is not in accordance with the provisions of the Law, because the creditor in determining the obligation to repay the debt, the amount continues to increase with interest and fines so that it exceeds the value of the debtor's Mortgage Right collateral. This is contrary to the provisions of Law No. 4 of 1996 UUHT, thus the lawsuit requests that the executory auction be declared null and void. Furthermore, the legal consequences of a canceled executory auction include several issues, such as: land ownership, the debtor's obligations, and third parties, in this case, the auction organizer.

Keywords: Mortgage Rights, Execution Auction, Credit Agreement

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iv

ABSTRACT v

DAFTAR ISI vi

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 18

C. Tujuan Penelitian 18

D. Manfaat Penelitian 18

E. Keaslian Penelitian 19

F. Kerangka Konsep 20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 26

A. Pengertian, Dasar Hukum dan Prosedur Lelang 26

B. Hak dan Kewajiban Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Terhadap Pemenang Lelang 49

C. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pemenang Lelang Yang Sertifikat Objek Lelangnya Dibatalkan..... 56

D. Tanggungjawab Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Terhadap Pemenang Lelang Yang Sertifikat Objek Lelangnya Dibatalkan.....

BAB III METODE PENELITIAN 67

A. Tipe Penelitian.....67

B. Metode Pendekatan 67

C. Analisis Data 70

D. Sistematika Penelitian 71

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 73

A. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Perkara Nomor: 29/PDT.G/2022/PN PTK.....73

B. Analisis Akibat Hukum Putusan Hakim dalam Perkara Nomor: 29/PDT.G/2022/PN.PTK bagi para pihak yang berperkara 103

BAB V PENUTUP.....117

A. Kesimpulan.....117

B. Saran.....98

DAFTAR PUSTAKA.....100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara hukum menempatkan hukum sebagai landasan utama dalam setiap tindakan, Indonesia sendiri merupakan Negara dengan kasus sengketa objek yang lumayan banyak maka dari itu perlu kejelasan terkait dalam hal penyelesaian sengketa dan pelaksanaan putusan pengadilan. Eksekusi penyelesaian sengketa di Indonesia ada banyak sekali, salah satu bentuk eksekusi yang kerap dilakukan oleh pengadilan adalah lelang eksekusi, Lelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan Piutang Negara, serta putusan dari Kantor Pelayanan Pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini penjualan lelang biasanya dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau Debitur/Penanggung Hutang atau Wajib Pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Tetapi juga karena perintah peraturan perundang undangan. Singkatnya lelang eksekusi adalah lelang yang melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan/penetapan Pengadilan atau atas perintah peraturan perundang -

undangan. Sedangkan Lelang non Eksekusi adalah lelang barang milik/dikuasai Negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang secara sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang. Pelaksanaan lelang eksekusi ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku agar tidak melanggar asas keadilan dan kepastian hukum.

Namun dalam praktiknya, tidak jarang pelaksanaan lelang eksekusi ini menimbulkan persoalan hukum baru, salah satunya adalah pembatalan lelang eksekusi oleh pengadilan. Pembatalan lelang eksekusi` ini dapat diajukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan karena pelanggaran prosedural, kekeliruan objek yang dilelang, atau adanya itikad tidak baik dalam proses lelang. Dalam hal ini, pertimbangan hukum hakim menjadi aspek penting yang menentukan apakah pembatalan lelang eksekusi dapat dibenarkan secara hukum. Indonesia sendiri adalah Negara yang memiliki kasus sengketa objek yang

Pertimbangan hakim tidak hanya didasarkan pada aturan hukum positif, tetapi juga mencakup keadilan substantif, asas proporsionalitas, dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, kajian terhadap tinjauan yuridis atas pertimbangan hukum hakim dalam perkara pembatalan lelang eksekusi menjadi sangat penting untuk menilai sejauh mana hakim telah mengedepankan prinsip keadilan

dan kepastian hukum dalam putusannya.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, memberikan pengertian tentang Kredit yaitu 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pada Perjanjian Kredit terdiri dari dua perjanjian yaitu Perjanjian Pokok dan Perjanjian Tambahan (*assesoir*). Dalam hal ini Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok yang dibuat antara pihak kreditor dengan debitor akan memuat ketentuan jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit serta ketentuan-ketentuan lain yang tidak kalah pentingnya seperti ketentuan mengenai jaminan atas kredit.[2] Perjanjian Assesoir dari perjanjian kredit yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan utang oleh debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.[1]

Dalam kaitannya dengan pengamanan kredit, pemberian jaminan oleh debitor adalah sebagaimana termaksud dalam Pasal 1131 *Burgelijk Wetboek Voor* Indonesia (untuk selanjutnya disebut dengan BW) yang

[1] Djuhaendah Hasan, "*Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal"*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, h.178.

secara jelas menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan bagi semua perikatan perseorangan.

Jenis jaminan ditinjau dari objeknya dapat terbagi menjadi dua yaitu jaminan untuk benda bergerak dan jaminan untuk benda tidak bergerak. Jaminan benda-benda bergerak dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai.

Selain itu ada Hak Tanggungan. Boedi Harsono, menyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan Apabila debitur cedera 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 asset tersebut, jadi berdasarkan hal tersebut apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Juklak Lelang) menyebutkan dalam Pasal 1 angka 1 yaitu 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. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam Peraturan Perundang-undangan sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, *Staatsblad* 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi lelang, *Staatsblad* 1908 Nomor 190). Lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu lelang pengaturannya disendirikan dalam *Vendu Reglement* yang sifatnya *lex specialis*.

pelaksanaannya secara riil, namun kenyataannya jika terjadi permasalahan hukum apa yang harus dilakukan dan bagaimana upaya penyelesaiannya tidaklah mudah. Dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan berdasarkan putusan Pengadilan masih terdapat permasalahan yaitu pelaksanaan lelang tersebut dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang lain, yang mana menurut penulis hal itu menimbulkan ketidakpastian hokum serta keadilan bagi para pihak khususnya bagi pihak pemenang lelang. Oleh karena itu perlu dibahas upaya hukum yang dapat dilakukan

oleh pemilik barang yang telah dilelang apabila merasa dirugikan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi putusan Pengadilan.

Dalam hal penelitian ini berikut adalah eksepsi yang diajukan oleh pihak **Tergugat I** :

Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana terdapat dalam Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

- **<u>Penggugat Tidak Memiliki Kewenangan Bertindak untuk Mengajukan Gugatan (*Legitima Persona Standi In Judicio*)</u>**

  Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum hutang piutang, dimana Tergugat I selaku Kreditur dan Agus Sutrisno selaku Debitur berdasarkan :

  - Perjanjian KPR No. CLBO-PNK/LF/0607/IX/2011 tanggal 09 September 2011 beserta addendumnya
  - Perjanjian MGM No. R09.PNK/0292/MGM/2016.A01 tanggal 21 Desember 2016

  untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**".

  Bahwa Penggugat selaku keponakan dari Agus Sutrisno merasa memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa SHM No. 5656/Sungai Jawi (*vide*: *Posita* Gugatan halaman 4 angka 1 dan *Petitum* halam 9 angka 3). Hal ini sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar serta tidak memiliki alas hak yang dapat membuktikan bahwa dirinya berhak untuk bertindak mewakili Agus Sutrisno dalam

mengajukan gugatan *a quo*. Sebaliknya, terlihat jelas disini berdasarkan Perjanjian Kredit bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I maupun Agus Sutrisno sehingga **Penggugat tidak memiliki kewenangan bertindak untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo***. Oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Pontianak harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

- **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

  Dalam Gugatan ini Penggugat tidak melibatkan **Agus Sutrisno** selaku Debitur yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian KPR No. CLBO-PNK/LF/ 0607/IX/2011 tanggal 09 September 2011 beserta addendumnya dan Perjanjian MGM No. R09.PNK/0292/MGM/2016.A01 tanggal 21 Desember 2016 ("Perjanjian Kredit"). Sehingga untuk setiap prestasi berupa hak dan kewajiban dari kedua belah pihak sudah diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut dan bagaimana pemenuhannya pun, kedua belah pihak tersebutlah yang mengetahui.

  Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Agus Sutrisno sebagai para pihak yang relevan secara hukum dalam Gugatan, maka Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium), sehingga sangat beralasan menurut hukum agar Gugatan Para Penggugat dinyatakan sebagai **ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**, sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik

Indonesia No. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973.

- ***Gugatan Error in Persona***

Dalam Gugatan ini Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan gugatan. Adapun argumentasi Tergugat I adalah sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I berkedudukan sebagai Kreditur dan Agus Sutrisno berkedudukan sebagai Debitur sebagaimana tertuang dalam:

a. Perjanjian KPR No. CLBO-PNK/LF/0607/IX/2011 tanggal 09 September 2011 beserta addendumnya, dengan limit KPR sebesar Rp 108.000.000,- untuk jangka waktu 120 bulan, dengan agunan berupa Tanah dan Bangunan SHM No. 5656/Sungai Jawi an. Agus Sutrisno.
b. Perjanjian MGM No. R09.PNK/0292/MGM/2016.A01 tanggal 21 Desember 2016, dengan limit sebesar Rp 100.000.000,- untuk jangka waktu 108 bulan, dengan agunan Tanah dan Bangunan SHM No. 5656/Sungai Jawi an. Agus Sutrisno.

Bahwa Tergugat I berkedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Agus Sutrisno berkedudukan sebagai Penjamin/Avalis dari fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam :

a. Hak Tanggungan I No. 1859/2012 tanggal 21 Mei 2012 sebesar Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah) mengikat Tanah dan Bangunan SHM No. 5656/Sungai Jawi an. Agus Sutrisno;
b. Hak Tanggungan II No. 6175/2013 tanggal 09 Desember 2013 sebesar Rp 121.600.000,- (seratus dua puluh juta enam ratus ribu Rupiah) mengikat Tanah dan Bangunan SHM No. 5656/Sungai Jawi an. Agus Sutrisno;
c. Hak Tanggungan III No. 187/2017 tanggal 19 Januari 2017 sebesar Rp 125.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah) mengikat Tanah dan Bangunan SHM No. 5656/Sungai Jawi an. Agus Sutrisno;

Berdasarkan kedudukan dari Agus Sutrisno sebagai avalis yang telah mengetahui dan menyetujui asetnya sebagai jaminan fasilitas kredit Agus Sutrisno serta memahami konsekuensi dari penjaminan tersebut, Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat dalam perkara ini dan gugatan Penggugat Error in Persona. Oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Pontianak harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

- ***Exception peremtoria - exceptio non adimpleti contractus***

Bahwa dalam gugatan, Penggugat ataupun Agus Sutrisno tidak melakukan prestasi (exceptio non adimpleti contractus) kepada Tergugat I, sebagaimana dijelaskan di huruf C di atas, Agus Sutrisno

telah mengetahui dan menyetujui asetnya sebagai jaminan fasilitas kreditnya serta memahami akibat dari penjaminan tersebut, Agus Sutrisno atau siapapun yang menyatakan mewakili dirinya tidak memiliki hak untuk menggugat dalam perkara ini sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Apalagi Penggugat yang tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I.

Oleh karena fasilitas kredit Agus Sutrisno telah macet, maka sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 6, Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut.

Karena pada kenyataanya, Agus Sutrisno tidak melakukan prestasinya yang sudah disepakati dalam perjanjian kredit, yaitu melakukan pembayaran kewajibannya kepada Terguat I dengan tertib akan tetapi malah meminta keponakannya yaitu Penggugat untuk melayangkan gugatan ini. Sehingga sudah dianggap dapat memenuhi unsur dalam *Exception peremtoria- exceptio non adimpleti contractus*. Dan oleh karenanya sudah selayaknya gugatan ini tidak dapat diterima.

- Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

  Bahwa dalam Surat Gugatan *a quo*, *Petitum* Gugatan tidak lengkap dan tidak logis karena tidak memiliki dasar fakta (*feitelijkegrond*) dan dasar hukum (*rechtsgrond*).

Bahwa sesuai dengan praktik peradilan dan pendapat Yahya Harahap ((Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Ed. II (Jakarta: Sinar Grafika, 2017) hlm. 514-418), suatu gugatan dianggap kabur/tidak jelas menurut hukum apabila gugatan dimaksud:

a. tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan fakta-fakta terkait (feitelijkegrond);
b. dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
c. *petitum* tidak jelas;
d. adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara *posita* dan *petitum*.

Penggugat berargumentasi dalam Surat Gugatan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan :

1. Penggugat selaku keponakan dari Agus Sutrisno merasa memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa SHM No. 5656/Sungai Jawi (vide: Posita Gugatan halaman 4 angka 1 dan Petitum halam 9 angka 3);
2. Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi terhadap SHM No. 5656/Sungai Jawi melalui Tergugat II dan Tergugat III dan tidak melihat itikad baik dari Agus Sutrisno (vide: Posita Gugatan halaman 4 angka 2, 3, Provisi halaman 8 dan Petitum halam 9 angka 3);

3. Penggugat tidak dalam posisi wanprestasi dan tidak pernah menyetujui pelaksanaan lelang tersebut (vide: Posita Gugatan halaman 5 angka 1, halaman 6 huruf g).

Bahwa 3 (tiga) premis dalam Posita-posita Gugatan a quo tidak logis dan tidak ada korelasinya secara hukum satu sama lain, saling berkontradiksi satu sama lain, karena tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan, bagaimana **hubungan antarposita** di atas dan bagaimana **hubungan antara *Posita* dengan *Petitum***. Serta Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dasar hukum bahwa dirinya berwenang bertindak mewakili Agus Sutrisno untuk mengajukan gugatan *a quo*.

Selain itu, terhadap uraian mengenai Perbuatan Melawan Hukum di atas, **Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum yang digunakan, pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, dan korelasi antara dasar hukum dan fakta yang terjadi**.

Hubungan antarposita dan *Posita* dengan *Petitum* yang tidak ada korelasinya mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas baik dari dasar fakta (*feitelijke rechts*) maupun dasar hukumnya (*rechts grond*). Oleh karena itu Gugatan Penggugat **tidak memiliki dasar fakta (*feitelijke rechts*) dan dasar hukum (*rechs grond*)**, tentu Gugatan Penggugat menjadi **tidak jelas (*Obscuur Libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan**. Dengan demikian maka sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.

1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, sangatlah beralasan apabila Tergugat I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

Adapun Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II adalah berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. **Eksepsi *Legitima Persona Standi In Judicio***

a. Bahwa substansi gugatan sebagaimana telah dituangkan dalam dalil adalah terkait pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan bangunan seluas 239 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5656, atas nama Agus Sutrisno yang terletak di Jl. Petani, Komp. Pesona Alam Blok A No.24, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat yang dimohonkan oleh Tergugat I.

b. Bahwa kedudukan Penggugat sebagaimana disebut dalam dalil gugatan adalah ponakan dari Debitur Agus Sutrisno. Kedudukan tersebut tidak cukup membuktikan bahwa Penggugat berhak untuk bertindak mewakili Agus Sutrisno dalam mengajukan gugatan *a quo* serta tidak cukup membuktikan bahwa Penggugat memiliki kepentingan hukum sehingga mengajukan gugatan.

c. Sebagaimana salah satu asas terkait *legal* standing yaitu *legitima persona standi in judicio* dan point d/interet, point d'action menghendaki bahwa pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum, tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum.

d. Bahwa tidak terpenuhinya legal standing Penggugat, sangat beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

a. Bahwa *Fundamentum Petendi* atau dalil gugatan dianggap telah memenuhi syarat apabila didalamnya memuat dua unsur penting, dasar hukum (*rechtelijke gronden*) dan dasar fakta (*feitelijke gronden*).

b. Memperhatikan gugatan yang telah dijabarkan, Penggugat menyebutkan beberapa dasar hukum yang dijadikan acuan, namun tidak secara konkret menjelaskan fakta/peristiwa hukum yang terjadi sehingga tidak terlihat korelasi yang jelas antara dasar hukum dan fakta yang terjadi.

c. Bahwa tidak adanya uraian fakta/peristiwa hukum yang seharusnya menjadi satu kesatuan dalam fundamentum petendi menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan.

d. Bahwa tidak terpenuhinya syarat formil gugatan dimaksud, sangat beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

4. Eksepsi *Error In Persona* dan Mohon Dikeluarkan dari Pihak

a. Bahwa Penggugat mendudukan Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak ke dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat II merupakan kekeliruan dan tidak tepat.

b. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan atas permohonan Tergugat I (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Region IX Kalimantan) berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.27882/2021 tanggal 30 November 2021.

c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan:

> k. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual.
>
> l. Penjual bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

d. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Surat Pernyataan Nomor: MNR.RCR/REG.BJM.27905/2021 tertanggal 30 November 2021 dari Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan untuk bertanggung jawab apabila terjadi

gugatan baik perdata maupun pidana di kemudian hari atas pelaksanaan lelang terhadap objek *a quo* serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL serta Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab hukum apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Tergugat I selaku penjual atau pemohon lelang.

f. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan error in persona dan Tergugat II dikeluarkan sebagai Pihak dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan kesimpulan tersebut penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dan penulisan karya ilmiah dengan bentuk skripsi dengan judul "**Tinjauan Yuridis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2022/PN Ptk, Terhadap pembatalan Lelang Eksekusi"**

B.Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang penulis sampaikan pada latar belakang masalah maka Penulis merumuskan masalah pokok dalam penelitian ini adalah : **"Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor: 29 /Pdt.G/2022/PN Ptk, Terhadap Pembatalan Eksekusi Lelang"**

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam putusan Nomor: 29/PDT.G/2022/PN PTK
2. Untuk menganalisis akibat hukum putusan Nomor: 29/PDT.G/2022/PN PTK bagi pihak berperkara.

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat yang ingin penulis peroleh dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

   Dimana penulis mendapatkan manfaat jangka panjang yang berhubungan dengan pengembangan ilmu, seperti teori pembelajaran atau linguistik. Manfaat ini dapat memperluas atau menambah teori yang sudah ada dalam bidang ilmu pengetahuan yang diteliti.

2. Manfaat praktis

   Bagi penulis manfaat yang dapat langsung dirasakan seperti memecahkan masalah secara praktis atau menjadi alternatif solusi. Manfaat ini juga dapat digunakan oleh pihak lain menjadi bahan pertimbangan dalam melakukan Gugatan

E. Keaslian Penelitian

Penulis Hukum dengan Judul "Tinjauan Yuridis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor: 29/PDT.G/2022/PN.PTK, Terhadap Pembatalan Eksekusi Lelang" adalah asli dan dilakukan oleh peneliti sendiri serta belum pernah diteliti sebelumnya. Adapun penelitian terdahulu yang ada hubungannya dengan penelitian ini :

1. Nama : Renanda Tiara Wahidah

   Nim : A1011191131

   Fakultas : Hukum Universitas Tanjungpura

   Judul : Analisis Yuridis Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Terhadap Pemenang Lelang Yang Sertifikat Objek Lelang DiBlokir

   Rumusan Masalah : Bagaimana analisis Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Pontianak Terhadap pemenang Lelang Yang Sertifikat Objek Lelangnya diblokir berdasarkan Putusan Nomor 31/PdT.G/2021/PN.PTK?

Perbedaan : Terdapat perbedaan dari Objek dan subyek Perkara, serta isi dari Gugatan

2. Nama : Herna Junita Manulang

   Nim : 061010167

   Fakultas : Hukum Universitas Islam Riau

   Judul : Tinjauan Yuridis Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Dalam Perkara Perdata No.14/PDT.G/2008/PN.PBR (STUDI KASUS)

   Rumusan Masalah : 1. Bagaimana Gugatan Perkara tentang pembatalan Eksekusi lelang dalam perkara No.14/PDT.G/2008/PN.PBR;

   2. Bagaimana Pertimbang Majelis Hakim dalam memutuskan perkara No.14/PDT.G/2008/PN.PBR

   Perbedaan : Terdapat perbedaan dari Objek dan subyek Perkara, serta isi dari Gugatan

F.Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Kajian Yuridis

Kajian adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Kajian merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat

dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.[2] Sedangkan yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah.

Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.[21] Tujuan kegiatan tinjauan yuridis yaitu untuk membentuk pola pikir dalam pemecahan suatu permasalahan yang sesuai dengan hukum khususnya mengenai gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan.

1. Gugatan

Gugatan merupakan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan.[22] Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah "tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah

[2] Surayin, 2005, "*Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia"*, Bandung, Yrama Widya, hlm. 10

perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*)".[3]

Menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa: Gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.[4]

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa gugatan adalah suatu permohonan atau tuntutan hak yang disampaikan kepada Pengadilan yang berwenang terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut. Suatu gugatan apabila sampai di depan sidang pengadilan, maka di situ selalu ada pihak penggugat, tergugat dan perkara yang disengketakan.

2. Pengertian Lelang

Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* "penjualan umum" (*openbare verkopingen*) adalah: "pelelangan atau penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga

[3] Sudikno Mertokusumo, 2002, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Yogyakarta : Liberty. Hal. 52
[4] Mulyadi, 1996, "*Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*", Jakarta: Djambatan, Hal.15-16

dalam sampul tertutup.[5]

Pengertian lelang dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian 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. Pada intinya sama atau tidak ada perbedaan mengenai pengerian lelang dari Keputusan Menteri Keuangan tersebut

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.

3. Eksekusi

Eksekusi tentang tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam satu perkara. Eksekusi dipahamai dipahami sebagai suatu tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu M. Yahya Harahap memahami eksekusi tiada lain dari pada sebuah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hokum acara perdata.

[5] Salbiah, 2004, "*Materi Pokok Pengetahuan Lelang, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*", Jakarta, hlm. 2-3

Berdasarkan pendapat di atas dapat dikemukakan bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim terhadap pihak yang diharuskan untuk menyerahkan ewajiban/prestasinya sebagai hak pihak lain (lawan) secara paksa karena pihak yang wajib untuk menyerahkan tetapi tidak mau menyerahkan secara suka rela.

4. Hak tanggungan

Hak tanggungan adalah: Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan. Menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah: Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Debitur apabila cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.[6]

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan

[6] C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, "*Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*", Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hlm. 7.

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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.