ZAAKEN Journal of Civil and Business Law

ISSN Print : 2721-5318
ISSN Online: 2721- 8759

Volume 7 Nomor 2 | Juni 2026 | Halaman 224 - 240
Editorial Office : Faculty of Law, Jambi University, Jalan Lintas Sumatera, Jambi 36122, Indonesia.
zaaken@unja.ac.id
http://online-journal.unja.ac.id/zaaken

Asas Itikad Baik dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI)

Anggelika Febiola Efendi Putri Sormin
anggelikafebiolaa21@gmail.com

Suhermi
suhermi@unja.ac.id

Herlina Manik
herlinamanik@unja.ac.id

Fakultas Hukum, Universitas Jambi

Abstract
This research aims to determine and analyze the legal regulations regarding the principle of good faith in the execution auction of mortgage rights according to the Indonesian legal system, as well as the considerations of the Panel of Judges in Decision Number 375/PDT/2023/PT DKI in assessing the application of the principle of good faith in the execution auction of mortgage rights. The method employed is normative legal research, utilizing a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. The research results indicate that the principle of good faith in the execution auction of mortgage rights is not only regulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code, but also in the Mortgage Law, the Banking Law, the Minister of Finance Regulation, and SEMA Number 4 of 2016. However, its application still heavily relies on the judicial interpretation. Decision Number 375/PDT/2023/PT DKI affirms that a buyer of an auctioned property who is aware of a dispute is not a bona fide purchaser; thus, the auction is declared void. Conversely, at the appellate levels, the Supreme Court considered that the auction procedure was in accordance with regulations and that the auction buyer was considered a bona fide purchaser. This difference in consideration shows the inconsistency of Judges in applying the principle of good faith. This research suggests that the parameters of the principle of good faith include compliance with procedures and legal regulations, transparency of information regarding the legal status of the auctioned object, and prohibition against profiting from the disadvantages of other parties.
Keywords*: Principle of Good Faith; Execution Auction; Mortgage Rights.*

Abstrak
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum mengenai asas itikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan menurut sistem hukum Indonesia, serta pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI dalam menilai penerapan asas itikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas itikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan tidak hanya diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, tetapi juga diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Namun, dalam penerapannya masih sangat bergantung pada interpretasi Hakim. Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI menegaskan bahwa pembeli objek lelang yang mengetahui

adanya sengketa bukanlah pembeli beritikad baik, sehingga lelang tersebut dinyatakan batal. Sebaliknya, pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung justru menilai bahwa prosedur lelang sudah sesuai aturan dan pembeli lelang dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik. Perbedaan pertimbangan ini memperlihatkan inkonsistensi Hakim dalam menerapkan asas itikad baik. Penelitian ini menyarankan parameter asas itikad baik mencakup kepatuhan prosedur dan regulasi hukum, transparansi informasi status hukum objek lelang, serta larangan mengambil keuntungan dari kelemahan pihak lain.
Kata Kunci: Asas Itikad Baik; Lelang Eksekusi; Hak Tanggungan.

A. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional di Indonesia telah menunjukkan kemajuan yang signifikan. Negara memprioritaskan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan sebagai fokus utama guna meningkatkan kesejahteraan rakyatnya. Perbankan berperan penting dalam mendukung pembangunan nasional dengan berfokus pada peningkatan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional untuk tercapainya kesejahteraan rakyat.[1]

Bank sebagai lembaga penyedia layanan pembiayaan menjadi salah satu pilar utama dalam mendukung keberlangsungan perekonomian nasional.[2] Hal ini dikarenakan fungsi perbankan sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat lalu mengalokasikannya kembali dalam bentuk kredit ke berbagai sektor-sektor produktif. Dengan penyaluran dana tersebut, bank berkontribusi dalam perkembangan dunia usaha dan memperkokoh fondasi ekonomi nasional.[3]

Pemberian kredit oleh perbankan umumnya didasarkan pada kesepakatan kontraktual berupa perjanjian kredit yang melibatkan kreditur dan debitur.[4] Perjanjian kredit antara kreditur dan debitur ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kata sepakat diantara pihak yang mengikatkan dirinya, kedua kecakapan para pihak untuk melakukan perjanjian, ketiga suatu hal tertentu, serta yang keempat adanya suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit biasanya

---

[1] Fahrial, 'Vol. 1 No.1 Edisi 2 Oktober 2018 Http://Jurnal.Ensiklopediaku.Org Ensiklopedia of Journal', *Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional*, 1.1 (2018), hlm. 181.

[2] Masitoh Miftahul Jannah and Siti Malikhatun Badriyah, 'Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang Pada Perjanjian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan', *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5.1 (2023), hlm. 557, https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493.

[3] H Bachtiar Simatupang, 'Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Di Indonesia', *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma (JRAM)*, 6.2 (2019), 138, https://doi.org/10.30743/akutansi.v6i2.2184.

[4] Yunita Krysna Valayvi and Djuwityastuti, 'Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan', *Private Law*, 4.2 (2016), hlm. 143, https://www.neliti.com/id/publications/164692/jaminan-hak-tanggungan-atas-tanah-milik-pihak-ketiga-dalam-perjanjian-kredit-di.

terdiri dari dua bagian, pertama, perjanjian pokok yang berisi perjanjian utang piutang dan yang kedua, perjanjian tambahan (*accesoir*) berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.[5]

Dalam melakukan perjanjian kredit, bank selaku kreditur tidak serta-merta menyetujui permohonan kredit tanpa adanya pertimbangan aset jaminan yang ditawarkan oleh debitur untuk menjamin kredit yang diterimanya.[6] Hal ini juga sejalan dengan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, di mana jaminan tidak hanya berfungsi sebagai *represif*, yaitu tidak hanya sebagai bentuk pengamanan jika debitur wanprestasi, melainkan juga dapat berfungsi sebagai *preventif* yang mampu mengantisipasi agar kredit tidak bermasalah sejak awal.[7]

Salah satu bentuk jaminan yang paling banyak digunakan dalam perjanjian kredit perbankan adalah hak tanggungan atas properti, termasuk tanah serta bangunan yang melekat di atasnya. Hal ini dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan cenderung mengalami peningkatan dari waktu ke waktu.[8] Menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2022, kredit yang disalurkan oleh bank mencapai Rp7.000 triliun, dengan mayoritas dijamin oleh hak tanggungan atas tanah atau benda terkait tanah.[9] Hak tanggungan ini memberikan kekuatan hukum bagi kreditur untuk memastikan pemenuhan kewajiban utangnya melalui pelelangan aset jaminan apabila debitur terbukti wanprestasi. Hak tanggungan ini diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dengan adanya hak tanggungan, akan memberikan posisi istimewa kepada bank melalui hak eksekutorial yang memungkinkan mereka untuk langsung mengeksekusi objek jaminan tanpa perlu persetujuan apabila debitur nantinya dianggap wanprestasi.[10] Bank biasanya akan menjual objek jaminan debitur yang wanprestasi lewat mekanisme lelang umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kemudian hasil penjualannya dapat digunakan sebagai pelunasan

[5] Ida Bagus Gde Gni Wastu, 'Analisis Yuridis Tentang Hak Ingkar Notaris Dalam Hal Pemeriksaan Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris', *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2016-2017*, (2017), hlm. 84, https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p08.

[6] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 14.

[7] Nadia Apsari Sambodo, Admilla Wahyu Soeprapto, and Febiyana Annisa Rahmawati, 'Pertanggungjawaban Bank Terhadap Proses Eksekusi Lelang Jaminan Yang Dilangsungkan Sebelum Debitur Wanprestasi', *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5.3 (2025), hlm. 2612, https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.3408.

[8] Valayvi & Djuwityastuti, *Loc. Cit.* hlm. 143.

[9] Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Keuangan Perbankan Indonesia 2022* (Jakarta:OJK,2023), hlm. 25.

[10] Jannah and Badriyah, *Loc. Cit.* hlm. 558.

atas kredit yang belum terselesaikan. Hal ini tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang dikenal dengan istilah *parate eksekusi.*

Dengan adanya ketentuan hukum di atas, lelang dipandang sebagai mekanisme yang menjamin keterbukaan, akuntabilitas, dan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seringkali memunculkan sengketa, salah satu faktor utamanya karena norma hukum yang mengatur asas itikad baik dalam pelaksanaan lelang eksekusi belum memiliki parameter yang jelas. Pasal 1338 ayat (3) hanya menyebutkan secara umum bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ketidakjelasan parameter asas itikad baik memunculkan tafsiran yang beragam di Pengadilan. Dalam praktiknya, Hakim sering kali hanya menilai aspek itikad baik dari sudut pandang salah satu pihak seperti pembeli lelang, sementara pihak penting lainnya kurang mendapat perhatian. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang lemah, seperti debitur. Salah satu contoh sengketa perdata terkait pelaksanaan lelang objek jaminan yang menyoroti asas itikad baik tercermin dalam Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI. Perkara ini berawal dari perjanjian kredit antara PT. American Hamburger sebagai Penggugat dengan PT. Bank Central Asia Tbk. (BCA) sebagai Tergugat I. Hubungan hukum ini bermula pada tanggal 8 Januari 2014 ketika Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 59.000.000.000,- (lima puluh Sembilan milyar rupiah) dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah.

Awalnya Penggugat melaksanakan prestasinya dengan baik dan tidak ada tunggakan, hingga total sisa pokok pinjaman Penggugat kepada Tergugat I per Januari 2020 sebesar Rp. 27.928.905.182,- (dua puluh tujuh milyar Sembilan ratus dua puluh delapan juta Sembilan ratus lima ribu seratus delapan puluh dua rupiah). Namun, ketika awal pandemi COVID-19 pada tahun 2020, usaha Penggugat ikut terdampak akibat pembatasan kegiatan masyarakat, hingga menyebabkan seluruh cabang usahanya berhenti beroprasi. Hal ini menyebabkan terjadinya tunggakan pembayaran, yang memicu terjadinya lelang eksekusi terhadap objek jaminan oleh Tergugat I.

Meskipun terdapat gugatan terhadap objek lelang dan Penggugat telah menyatakan kesanggupan untuk membayar dan mengajukan permohonan pembatalan lelang, Tergugat I tetap melanjutkan proses eksekusi melalui KPKNL Jakarta III. Pada lelang tersebut, salah satu objek jaminan dibeli langsung oleh Tergugat I, dan satu lagi oleh pihak ketiga. Sebelum pelaksanaan, Penggugat telah berkali-kali menyampaikan surat permohonan penundaan lelang, lengkap dengan rencana pelunasan. Namun, permintaan itu tidak direspon, bahkan ketika Penggugat menjelaskan bahwa pembayaran akan dilakukan

keesokan harinya karena tanggal 13 Juni 2021 jatuh pada hari Minggu. Akibatnya, lelang tetap dilanjutkan dan pembeli objek lelang tetap membeli tanah hak tanggungan tersebut meskipun telah mengetahui bahwa objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut masih dalam status bersengketa di Pengadilan.

Dalam putusan ini, Majelis Hakim memutuskan membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut serta menilai tindakan Tergugat I dan II tidak mencerminkan sikap sebagai pembeli lelang yang beritikad baik. Penilaian tersebut didasarkan pada fakta bahwa para tergugat tetap membeli objek lelang meskipun telah mengetahui status objek tersebut masih bersengketa di Pengadilan. Majelis Hakim menerapkan asas itikad baik ke dalam pertimbangan hukumnya dengan mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Putusan ini menunjukkan bahwa pentingnya asas itikad baik sebagai tolak ukur untuk menilai sah atau tidaknya pelaksanaan lelang.

Namun, masih terdapat kelemahan dari putusan ini, yaitu ruang lingkup analisis Majelis Hakim masih terlalu sempit, Majelis Hakim hanya menilai aspek itikad baik dari pihak pembeli objek lelang saja, tanpa melihat lebih lanjut tindakan dan tanggung jawab semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa yang berkepanjangan dan ketidakadilan bagi pihak yang telah beritikad baik seperti debitur.

Masalah ini menjadi rumit ketika perkara tersebut menghasilkan putusan yang saling bertentangan di setiap tingkat peradilannya. Pada tingkat pertama, Pengadilan dalam Putusan Nomor 676/Pdt.G/2021/PN Jkt. Pst, tidak mempertimbangkan aspek itikad baik dari para pihak yang terlibat sehingga menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena alasan formil. Selanjutnya, Pengadilan Tinggi memutuskan dalam tingkat Banding dengan Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI bahwa PT BCA selaku pelelang, pembeli lelang, dan pejabat lelang telah bertindak melawan hukum dan memutuskan bahwa pembeli lelang bukan pembeli yang beritikad baik, sehingga pelaksanaan lelang dinyatakan batal demi hukum.

Putusan tersebut tidak bertahan lama karena dibatalkan oleh Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor 1245K/Pdt/2024. Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa Penggugat terbukti melakukan wanprestasi, sementara prosedur lelang yang dilakukan oleh pihak bank telah berjalan sesuai ketentuan hukum. Sikap hukum tersebut dipertegas kembali pada tingkat Peninjauan Kembali dengan Putusan Nomor 425PK/Pdt/2025, di mana Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan layak mendapat perlindungan hukum atas kepemilikan yang sah. Hal ini terlihat jelas

inkonsistensi putusan dari perkara yang sedang diteliti dikarenakan belum adanya pengaturan dan parameter yang pasti mengenai asas itikad baik dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dan menyusunnya dalam artikel yang berjudul "**Asas Itikad Baik Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI)".**

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum mengenai Asas itikad Baik dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut Sistem Hukum Indonesia.

Asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu asas penting yang menjiwai hukum perjanjian di Indonesia khususnya hukum kontrak yang secara eksplisit di atur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.[11] Dalam praktiknya, tafsiran asas itikad baik berkembang melalui doktrin dan yurisprudensi. Subekti membedakan asas itikad baik ini menjadi dua macam, yakni itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif yang berarti kejujuran. Sedangkan itikad baik objektif diartikan sebagai kepatutan atau keadilan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi serta cara melaksanakan hak dan kewajiban yang harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.[12] Dengan demikian, asas itikad baik sebagai asas hukum kontrak hakikatnya adalah kejujuran dan kepatutan/keadilan yang mengandung makna kepercayaan, transparansi, otonom, taat norma, tanpa paksaan, dan tanpa tipu daya.[13]

Landasan hukum utama yang mengatur lelang eksekusi hak tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).[14] Hal ini terlihat pada Pasal 6 UUHT yang memberikan otoritas kapada kreditur untuk

---

[11] Dwi Atmoko and Noviriska Noviriska, 'Kepastian Hukum Dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia', *Binamulia Hukum*, 13.2 (2024), hlm. 423, https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.955.

[12] *Op. Cit*, hlm. 210.

[13] Salman Paris Harahap and others, 'Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas', *Jurnal Hukum Responsif,* 7.2 (2019), hlm. 60, https://jurnal.pancabudi.ac.id/index.php/hukumresponsif/article/view/732.

[14] Arrol Vastie Prabamantya and Soegianto Soegianto, 'Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Penguasaan Objek Oleh Debitur', *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora*, 5.2 (2025), hlm. 238, https://doi.org/10.55606/khatulistiwa.v5i2.5832.

menjual objek lelang atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya. Penggunaan lelang umum dalam menjual objek hak tanggungan debitur yang cidera janji merupakan bentuk itikad baik karena dilakukannya lelang dapat menjamin adanya transparansi, keterbukaan harga, serta kesempatan yang sama bagi semua pihak untuk membeli objek jaminan. Kemudian, pada Pasal 20 ayat (1) UUHT yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang berlaku. Dengan adanya kewajiban mengikuti prosedur formal, memperlihatkan cerminan dari asas itikad baik karena mencegah tindakan sewenang-wenang dari kreditur yang merupakan perwujudan dari prinsip keadilan dan kehati-hatian yang menjadi bagian dari asas itikad baik.

Kemudian mengenai prosedur lelang eksekusi yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, asas itikad baik tercermin dalam beberapa ketentuan, seperti pada Pasal 3 ayat (1) PMK yang mewajibkan agar lelang dilaksanakan secara terbuka untuk umum. Pada Pasal 6 PMK mewajibkan KPKNL untuk menetapkan harga taksir berdasarkan nilai pasar yang wajar. Serta Pasal 15 dan Pasal 43 ayat (1) PMK yang mewajibkan adanya transparansi dalam memberikn kesempatan yang sama kepada calon pembeli.

Selanjutnya pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan (SEMA No.4/2016) ikut memperkuat posisi pengaturan asas itikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan dengan menegaskan bahwa jual beli tanah yang masih bersengketa di Pengadilan harus dinyatakan batal demi hukum, dan pembelinya dianggap tidak beritikad baik sehingga tidak mendapat perlindungan hukum. Hal ini terlihat bahwa Mahkamah Agung memandang itikad baik sebagai syarat esensial yang harus dipenuhi dalam proses jual beli termasuk proses lelang hingga pasca lelang.

Selain pengaturan di atas, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 juga mencerminkan adanya asas itikad baik yang berhubungan dengan lelang eksekusi hak tanggungan. terlihat pada Pasal 29 ayat (2) yang mewajibkan pihak bank selalu berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usaha. Kemudian pada Pasal 29 ayat (3) mewajibkan pihak bank untuk menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah, dan Pasal 29 ayat (4) yang mewajibkan pihak bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko

kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank guna kepentingan nasabah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat dilihat bahwa asas itikad baik dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya diatur di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, melainkan tercermin dalam berbagai regulasi yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, mulai dari proses penjualan melalui lelang umum, kewajiban transparansi dan akuntabilitas, hingga perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik pasca lelang. Oleh karena itu diperlukan metode penafsiran/interpretasi hukum guna mencari dan memahami makna itikad baik yang terkandung dalam peraturan hukum guna memecahkan masalah yang sedang dihadapi.[15] Dan metode penafsiran hukum sistematis melihat asas ini tidak berdiri sendiri, terdapat keterkaitan[16] antara Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dengan ketentuan dalam UUHT, PMK tentang Lelang, dan SEMA No. 4 Tahun 2016. Oleh karena itu, asas itikad baik dapat menjiwai banyak bidang hukum, tidak hanya terbatas pada hukum kontrak saja. Namun dalam penerapannya masih sangat bergantung pada kreativitas hakim dalam menafsirkan nilai-nilai tersebut dalam suatu ketentuan hukum.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI dalam Menilai Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Secara yuridis, pada Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI terlihat Majelis Hakim menerapkan asas itikad baik sebagai tolak ukur untuk menilai sah atau tidaknya mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan. Meskipun Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata tidak disebutkan hakim secara eksplisit, namun substansinya sejalan dengan prinsip yang terkandung dalam rumusan pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum poin 4 huruf b yang menegaskan bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 ini berfungsi sebagai *lex specialis* yang mengesampingkan *lex generalis* KUHPerdata. Majelis Hakim juga mempertimbangkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas melarang kantor pertanahan untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang masih bersengketa di Pengadilan. Kemudian ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

[15] Cecep Cahya Supena, *Loc. Cit*, hlm 429.
[16] Cecep Cahya Supena, *Ibid.* hlm 431.

Pendaftaran Tanah, kantor pertanahan tidak boleh melakukan balik nama tanah yang masih dalam sengketa di Pengadilan. Oleh karena itu, lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat yang dilakukan Tergugat III harus dibatalkan karena peralihan hak melalui lelang eksekusi hak tanggungan tidak memenuhi asas itikad baik dan bertentangan dengan hukum positif yang berlaku.

Berbeda dengan Majelis Hakim pada tingkat Banding, Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali membatalkan putusan Banding dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya. Mahkamah Agung terlihat lebih menitikberatkan pada kepatuhan prosedural lelang terhadap PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukan pada pengujian kepatutan objektif dan kejujuran para pihak. Mahkamah Agung berpendapat bahwa Penggugat terbukti melakukan wanprestasi, sehingga Tergugat I berhak mengeksekusi objek lelang berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 UUHT. Kemudian, menyatakan lelang yang dilaksanakan adalah sah karena prosedur administratifnya telah terpenuhi sehingga Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli lelang dinyatakan beritikad baik dan harus dilindungi haknya.

Secara sosiologis, hakim mempertimbangkan dampak sosial dari lelang yang dilanjutkan meskipun objek lelang masih bersengketa di Pengadilan, yang berpotensi merugikan Penggugat sebagai debitur yang terdampak pandemi Covid-19. Majelis Hakim melihat bahwa pengumuman sengketa oleh Penggugat melalui media cetak yaitu koran nasional rakyat merdeka dan media Indonesia telah diketahui masyarakat luas, sehingga pembelian objek lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II dianggap melanggar norma sosial yaitu mengenai transparansi dan kejujuran. Hal ini memperlihatkan pertimbangan sosiologis terhadap realitas debitur, yang di mana seringkali lelang eksekusi dijadikan alat penindasan bagi pihak yang lemah, sesuai dengan teori perlindungan hukum Hadjon yang menekankan pada pencegahan ketidakadilan preventif dan represif.[17]

Namun pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung lebih fokus pada stabilitas sosial dan ekonomi, di mana pembatalan lelang bisa merugikan kreditur serta sektor perbankan, yang mana sektor ini merupakan pilar ekonomi Indonesia.[18] Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa prosedur lelang yang sah mencerminkan norma sosial mengenai kepastian transaksi, dan menilai pembeli objek lelang layak untuk dilindungi guna mencegah *chaos* ekonomi. Putusan

[17] Edi Purwito, *Loc. Cit.* hlm. 160.
[18] Fahrial, *Loc.Cit.* hlm. 180.

Mahkamah Agung ini mencerminkan pertimbangan sosiologis yang pragmitis, di mana Hakim menghindari putusan yang dapat memicu protes sosial dari kreditur atau pihak perbankan.

Kemudian terlihat bahwa Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali mengabaikan realitas yang dialami oleh Penggugat selaku debitur yang mempunyai usaha yang terdampak pandemi Covid-19, di mana Penggugat selaku debitur mengalami *force majeure*, putusan ini menegakkan lelang tanpa mempertimbangkan restrukturisasi sesuai POJK Nomor 11/PJOK.03/2020 yang menunjukkan ketidakpekaan terhadap ketimpangan sosial. Dari hal ini penulis melihat bahwa putusan tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali bertentangan dengan norma sosiologis, yang di mana seharusnya asas itikad baik harus melindungi pihak lemah seperti Penggugat selaku debitur dari penyalahgunaan kekuasaan pihak kuat seperti Tergugat I selaku kreditur.

Secara filosofis, Majelis Hakim pada tingkat Banding lebih memprioritaskan keadilan subtantif dengan membatalkan lelang demi mencegah ketidakadilan bagi Penggugat, yang telah menunjukkan itikad baiknya melalui penawaran pelunasan dan pengumuman sengketa. Hakim juga menilai tindakan Tergugat I dan II yang tetap membeli objek lelang meskipun objek tersebut masih bersengketa di Pengadilan, serta langkah Tergugat III yang tetap menyelenggarakan lelang tanpa berkoordinasi dengan Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan berita acara lelang dan risalah lelang sebagai dasar peralihan hak, jelas bertentangan dengan nilai keadilan. Oleh karena itu, dengan membatalkan lelang tersebut, Majelis Hakim telah menegakkan keadilan subtantif, bukan hanya sekedar legal formalistik saja.

Namun sebaliknya, pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung lebih menekankan kepastian hukum melalui penerapan prosedur yang ketat tanpa memperhatikan keadilan subtantif. Mahkamah Agung memeriksa semua tahapan lelang yang telak dilaksanakan dengan benar, dan menyadari bahwa pembatalan lelang yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat Banding mengganggu kemanfaatan hukum secara keseluruhan. Jika Tergugat yang merupakan sektor perbankan menjadi ragu dalam memberikan pinjaman karena jaminannya mudah dibatalkan, maka hal tersebut dapat mengganggu stabilitas ekonomi nasional.

Seharusnya asas itikad baik ini digunakan sebagai penghubung antara aturan yang jelas dan keadilan bagi seluruh pihak. Inkonsistensi putusan ini terlihat begitu jelas. Pada tingkat Banding, Majelis Hakim lebih fokus pada perlindungan pihak lemah

seperti Penggugat, sedangkan pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali lebih berfokus pada sistem dan prosedurnya.

Adapun analisis dari penulis terhadap pertimbangan hakim tersebut di atas adalah Secara yuridis, dasar pertimbangan Hakim ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang melarang Kantor Pertanahan untuk melakukan peralihan hak atau balik nama tanah yang masih bersengketa di Pengadilan. Pertimbangan ini juga diperkuat dengan digunakannya SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menegaskan bahwa pembeli yang dikatakan memiliki itikad baik adalah pembeli yang terlebih dahulu meneliti status hukum dari objek jual beli, sehingga pembeli yang tidak berhati-hati tidak layak mendapatkan perlindungan hukum. Majelis Hakim juga menilai tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi 2 (dua) unsur dari asas itikad baik sebagaimana pendapat dari Subekti, yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif.[19]

Dari sisi itikad baik subjektif yaitu kejujuran batin para pihak, terlihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II tetap melaksanakan dan membeli objek lelang meskipun telah ada pengumuman melalui media cetak tentang adanya sengketa di Pengadilan. Sedangkan dari sisi itikad baik objektif yaitu berkaitan dengan kepatutan dan keadilan dalam melaksanakan perjanjian, terlihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi standar kepatutan. Kepatutan menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II yang membeli objek lelang memastikan bahwa hak yang diperolehnya tidak melanggar hak pihak lain, tetapi Tergugat I dan Tergugat II menunjukkan pengabaian dengan tetap melanjutkan pembelian objek lelang yang masih bersengketa di Pengadilan.

Pada putusan ini Majelis Hakim juga menyinggung konteks pandemi COVID-19 dengan menyebutkan adanya kebijakan restrukturisasi kredit melalui Peraturan OJK Nomor 11/PJOK.03/2020, meskipun pada akhirnya, pertimbangan ini tidak dijadikan dasar utama dari pembatalan lelang. Selain itu, seharusnya Majelis Hakim juga mengaitkan pertimbangannya dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mengaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun pada putusan ini terdapat kelemahan mendasar, yaitu Majelis Hakim tidak secara eksplisit mencantumkan pasal tersebut dalam putusannya, padahal Pasal 1338 ayat

[19] Maria Acynta Christy, 'Penyimpangan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Dalam Perspektif Hukum Pidana Dan Perdata', *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7.1 (2022), hlm. 2, https://doi.org/10.35973/jidh.v7i1.3011.

(3) KUHPerdata merupakan sumber utama asas itikad baik dalam hukum perdata Indonesia. Dengan tidak ditegaskannya pasal ini, dasar doktrinal putusan menjadi kurang kuat karena hanya mendasarkan pada ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016.

Selain itu, Majelis Hakim tidak menguraikan syarat objek yang sah dengan tidak mengaitkannya pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian maupun Pasal 1457 KUHPerdata mengenai jual beli. Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, pertama adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, kedua adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, ketiga adanya hal tertentu, dan keempat adanya suatu sebab yang halal. Ketentuan-ketentuan ini dapat digunakan untuk menilai suatu transaksi melalui lelang masih memenuhi unsur "objek yang halal". Namun pada kenyataannya, objek lelang yang disengketakan seharusnya tidak memenuhi syarat sebagai objek perjanjian yang sah karena masih terikat proses hukum di Pengadilan.

Pada pertimbangannya, seharusnya Majelis Hakim melihat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai kreditur yang memegang hak tanggungan yang seharusnya melakukan eksekusi jaminan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa eksekusi hanya boleh dilakukan bila debitur benar-benar dalam keadaan wanprestasi. Seharusnya Tergugat I menawarkan solusi restrukturisasi kepada Penggugat karena adanya pandemi covid-19 sesuai dengan Pasal 2 POJK No.11/PJOK.03/2020[20].

Namun faktanya, Tergugat I tetap melanjutkan proses lelang meskipun restrukturisasi tersebut tidak dilaksanakan serta adanya itikad baik dari Penggugat yang menawarkan pelunasan 50% dan kesanggupan membayar segera serta mempublikasikan adanya sengketa objek lelang oleh Penggugat. Tindakan ini seharusnya dinyatakan sebagai pelanggaran asas itikad baik karena melanggar kepatuhan dengan tidak memberikan ruang pelunasan kepada Penggugat. Namun Majelis Hakim tingkat Banding hanya menilai tindakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum. Kemudian Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali memberikan penilaian sebaliknya, pada tingkat Kasasi dan Peninjauan

[20] Otoritas Jasa Keuangan, *OJK Update 31 Maret 2020-Bank Umum (Nomor: 05-SPI),* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2020).

Kembali Tergugat I berargumen bahwa prosedur lelang sudah sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 dan UUHT. Argumen ini menguatkan Mahkamah Agung menilai bahwa prosedur yang lelang yang dilakukan telah berjalan sesuai dengan ketentuan.

Kemudian, Majelis Hakim seharusnya menilai juga tindakan Penggugat, dalam perkara ini Penggugat memiliki hak untuk mengajukan keberatan, melakukan upaya pelunasan, serta meminta penundaan lelang jika terdapat bukti itikad baik ataupun keadaan memaksa (*force majeure*). Penggugat telah mengajukan proposal pelunasan sebesar 50% serta menunjukkan kemampuan membayar, melaksanakan pengumuman sengketa di media, serta melakukan mediasi. Hal ini memperlihatkan itikad baik subjektif dari Penggugat. Namun dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan tindakan Penggugat tersebut dikarenakan kurangnya bukti formal seperti surat kesepakatan pelunasan, bukti transfer, dan bukti komunikasi tertulis yang dapat dijadikan dokumen yang sah.

Sementara itu, terhadap pejabat lelang dari KPKNL Jakarta III, Majelis Hakim juga tidak menilai secara mendalam tanggung jawab yuridis dalam proses eksekusi. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang wajib memastikan bahwa pelaksaan lelang tidak sedang dalam sengketa hukum serta memperoleh dasar hukum eksekusi yang sah. Dalam perkara ini, pejabat lelang tetap melanjutkan proses eksekusi dan menerbitkan risalah lelang meskiun objek lelang masih dalam status bersengketa di Pengadilan. Tindakan ini juga bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdata mengenai kekuatan pembuktian akta otentik, karena risalah lelang yang diterbitkan dalam kondisi cacat hukum dan dapat kehilangan nilai otentiknya. Oleh karena itu, pejabat lelang seharusnya dinilai turut bertanggung jawab secara administrative dan moral karena tidak melakukan koordinasi dengan Ketua Pengadilan Negeri untuk memastikan status hukum objek lelang eksekusi.

Pada putusan ini, terlihat juga digunakannya teori perlindungan hukum. Majelis Hakim memberikan perlindungan hukum *represif* kepada Penggugat dengan cara membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan yang cacat prosedural. Namun, untuk perlindungan hukum preventifnya belum sepenuhnya mendapat perhatian. Majelis Hakim memang menyatakan bahwa tindakan Tergugat III yang tetap melaksanakan lelang tanpa berkoordinasi dengan Ketua Pengadilan serta menerbitkan risalah lelang sebagai dasar peralihan hak adalah tindakan yang salah, tetapi Majelis Hakim tidak menjelaskan langkah *preventif* apa yang wajib dilakukan

atau sanksi administrasi bagi Pejabat Lelang agar praktik serupa tidak terulang di kemudian hari.

Sebaliknya, pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung menilai bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan telah sesuai dengan peraturan yang ada. Pejabat lelang KPKNL Jakarta III telah melaksanakan tugasnya berdasarkan dokumen yang sah, serta Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan telah menempuh prosedur eksekusi yang sah. Mahkamah Agung tidak menilai secara mendalam terkait pelaksanaan lelang tetap dilakukan ditengah upaya Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban melalui pelunasan dan restrukturisasi. Putusan Mahkamah Agung ini lebih menekankan pada kesesuaian prosedural administratif ketimbang menggali keadilan subtantif dari asas hukum yang mendasarinya seperti moral dan asas itikad baik.

Secara keseluruhan, dari putusan ini terlihat bahwa pengaturan dan penerapan asas itikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan sangat bergantung pada kekuasaan Pengadilan. Meskipun pada tingkat banding Majelis Hakim hanya menilai tindakan pembeli objek lelang sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, sedangkan tindakan Tergugat I yang mengabaikan kesungguhan Penggugat dalam menyelesaikan kewajibannya sesuai kesepakatan dengan tetap melaksanakan lelang dan membeli objek lelang tersebut, serta tindakan Tergugat III yang tetap melaksanakan lelang tanpa berkoordinasi dengan Ketua Pengadilan terkait objek lelang yang bersengketa kemudian menerbitkan risalah lelang sebagai dasar peralihan hak hanya dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Kemudian pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung menyatakan bahwa Penggugat terbukti melakukan wanprestasi, sementara prosedur lelang yang dilakukan oleh pihak bank telah berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta menegaskan bahwa pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan layak mendapatkan perlindungan hukum atas kepemilikan yang sah. Hal ini mencerminkan bahwa batasan penerapan asas itikad baik masih belum memiliki standar pengaturan normatif yang pasti terkait parameter penentuan kriteria itikad baik, sehingga masih sangat diperlukannya interpretasi dari Pengadilan.

Dari penelitian ini, penulis melihat pentingnya parameter untuk menilai suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai itikad baik atau tidak. Penulis menyarankan agar parameter ini sebaiknya mencakup kepatuhan para pihak terhadap prosedur dan regulasi hukum yang berlaku, adanya transparansi dan keterbukaan informasi

terkait status hukum objek lelang, serta tidak mengambil keuntungan dari kondisi hukum atau ekonomi pihak lain yang lemah.

C. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis mengenai Asas Itikad Baik Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 375/PDT/2023/PT DKI), dapat disimpulkan bahwa pengaturan asas itikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan tidak hanya bersumber pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata saja, tetapi dapat dilihat dari nilai keadilan, kewajaran, kepatutan, kehati-hatian, dan perlindungan hukum terkandung dalam UU Hak Tanggungan, UU Perbankan, PMK Lelang, serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Serta penerapannya masih sangat bergantung pada kreativitas Hakim. Dari pertimbangan hukum hakim pada Putusan Nomor 375/PT/2023/PT DKI memperlihatkan pentingnya penerapan asas itikad baik sebagai tolak ukur sah atau tidaknya proses lelang eksekusi hak tanggungan. Pada putusan ini, Majelis Hakim menilai asas itikad baik hanya dari sisi pembeli objek lelang saja yang dianggap tidak beritikad baik karena membeli objek lelang yang masih bersengketa di Pengadilan, tanpa mempertimbangkan sepenuhnya tindakan dari pihak terkait lainnya. Pertimbangan ini mencerminkan penerapan asas itikad baik guna melindungi pihak yang dirugikan, namun masih terbatas dan belum menyeluruh. Sementara itu, pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung menilai prosedur lelang telah sesuai dengan hukum positif tanpa menguji aspek moral dari pelaksanaannya. Perbedaan ini memperlihatkan belum adanya standar penilaian yang seragam terhadap asas itikad baik, sehingga menimbulkan inkonsistensi penerapan di setiap tingkat Peradilan dan berpotensi merugikan pihak yang lemah seperti debitur.

Untuk mengatasi masalah ini, perlu dibuatnya rumusan parameter yang lebih jelas mengenai ukuran atau indikator dalam menilai suatu tindakan dapat dikatakan beritikad baik atau tidak, khususnya dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan. Penulis menyarankan agar parameter ini sebaiknya mencakup kepatuhan para pihak terhadap prosedur dan regulasi hukum yang berlaku, adanya transparansi dan keterbukaan informasi terkait status hukum objek lelang, serta tidak mengambil keuntungan dari kondisi hukum atau ekonomi pihak lain yang lemah. Dengan adanya saran ini, Majelis Hakim dapat menilai asas itikad baik secara konsisten dan objektif.

Daftar Pustaka

Artikel/Buku/Laporan

Arrol Vastie Prabamantya, & Soegianto Soegianto. (2025). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh

Debitur. *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora*, *5*(2), 238–252. https://doi.org/10.55606/khatulistiwa.v5i2.5832

Atmoko, D., & Noviriska, N. (2024). Kepastian Hukum dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia. *Binamulia Hukum*, *13*(2), 421–428. https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.955

Cecep Cahya Supena. (2022). Manfaat Penafsiran Hukum Dalam Rangka Penemuan Hukum. *Moderat : Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, *8*(2), 427–435. https://doi.org/10.25157/moderat.v8i2.2714

Christy, M. A. (2022). Penyimpangan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perdata. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, *7*(1), 1. https://doi.org/10.35973/jidh.v7i1.3011

Fahrial. (2018). Vol. 1 No.1 Edisi 2 Oktober 2018 http://jurnal.ensiklopediaku.org Ensiklopedia of Journal. *Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional*, *1*(1), 1–5.

Harahap, S. P., Fakultas, D., Sains, S., Studi, P., Hukum, I., Pembangunan, U., Medan, P., Baik, I., & Pendahuluan, A. (n.d.). *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas*. 53–68.

Jannah, M. M., & Badriyah, S. M. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, *5*(1), 557–566. https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493

Notaris, D. A. N. K. O. D. E. E., & Rak, A. (2017). Jurnal Ilmi ah P rodi Ma gister Kenot ariatan , 2 016 - 2017. *Analisis Yuridis Tentang Hak Ingkar Notaris Dalam Hal Pemeriksaan Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris*, *Acta Comi ta s (201 7) 1 : 98 – 110 ISSN : 2502-8960 I e-ISSN : 2502-757*, 98–110.

Purwito, Edi. "Konsep Perlindungan Hukum Konsumen Dan Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Produk Gula Pasir Kadaluarsa Di Kota Surabaya." *Jurnal Magister Ilmu Hukum 'DEKRIT'*, Vol. 13, No. 1 (2023): hlm. 160. https://doi.org/10.56943/dekrit.v13n1.152.

Sambodo, N. A., Soeprapto, A. W., & Rahmawati, F. A. (2025). Pertanggungjawaban Bank Terhadap Proses Eksekusi Lelang Jaminan yang Dilangsungkan Sebelum Debitur Wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, *5*(3), 2609–2628. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.3408

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 14.

Simatupang, H. B. (2019). Peranan Perbankan dalam Meningkatkan Perekonomian di Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma (JRAM)*, *6*(2), 138.

Valayvi, Y. K., & Djuwityastuti. (2016). Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Private Law*, *4*(2), 142–151, https://www.neliti.com/id/publications/164692/jaminan-hak tanggungan-atas-tanah-milik-pihak-ketiga-dalam-perjanjian-kredit-di

Otoritas Jasa Keuangan, *OJK Update 31 Maret 2020-Bank Umum (Nomor: 05-SPI),* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2020).

Peraturan dan Putusan Hukum

Republik Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016.