



Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan (Studi Kasus Gugatan terhadap Bank BCA di Pengadilan Negeri Serang)

Didik Supartoyo¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Serang, Indonesia

Korespondensi: didikaelah123@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat artikel:

Received Sept 3th, 2026

Revised Sept 24th, 2026

Accepted Oct 2th, 2026

Keyword:

Legal Protection; Debtor; Security Right; Auction; Non-Performing Loan

ABSTRAK

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan merupakan mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan melalui penjualan objek jaminan, tetapi pelaksanaannya tetap harus melindungi hak debitur. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan serta bentuk perlindungan hukum bagi debitur dalam gugatan terhadap Bank BCA di Pengadilan Negeri Serang. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lelang harus memenuhi aspek materiil berupa hubungan utang-piutang yang sah dan keadaan cidera janji, serta aspek formil berupa kelengkapan dokumen, pemberitahuan kepada debitur, pengumuman lelang, dan penetapan nilai limit. Perlindungan hukum diberikan secara preventif melalui transparansi dan pemenuhan prosedur, serta secara represif melalui gugatan di pengadilan. Perkara Nomor 68/Pdt.G/2026/PN Srg memperlihatkan penggunaan mekanisme gugatan untuk menguji kesesuaian eksekusi dengan ketentuan hukum. Perlindungan debitur tidak menghilangkan hak eksekusi kreditur, tetapi memastikan lelang dilaksanakan secara sah, transparan, dan sesuai prosedur.



© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

PENDAHULUAN

Kegiatan perbankan memiliki peranan penting dalam mendukung kegiatan ekonomi masyarakat, salah satunya melalui pemberian fasilitas kredit. Kredit yang diberikan oleh bank pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian kredit. Melalui perjanjian tersebut, bank berkewajiban menyediakan sejumlah dana sesuai dengan kesepakatan, sedangkan debitur berkewajiban mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu dan dengan persyaratan yang telah ditentukan. Dalam praktiknya, pemberian kredit mengandung risiko bagi bank karena terdapat kemungkinan debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan kepada kreditur dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, diperlukan suatu lembaga jaminan. Salah satu bentuk jaminan yang umum digunakan dalam pemberian kredit perbankan adalah 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, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 5).

Kegiatan perbankan memiliki peranan penting dalam mendukung kegiatan ekonomi masyarakat, salah satunya melalui pemberian fasilitas kredit. Kredit yang diberikan oleh bank pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang dituangkan dalam suatu perjanjian kredit. Melalui perjanjian tersebut, bank berkewajiban menyediakan sejumlah dana sesuai dengan kesepakatan, sedangkan debitur berkewajiban mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu dan dengan persyaratan yang telah ditentukan. Dalam praktiknya, pemberian kredit mengandung risiko bagi bank karena terdapat kemungkinan debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan kepada kreditur dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, diperlukan suatu lembaga jaminan. Salah satu bentuk jaminan yang umum digunakan dalam pemberian kredit perbankan adalah 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, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 5).

Keberadaan Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur cidera janji. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Selain itu, pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang maupun berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 6 dan Pasal 20). Pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan merupakan salah satu mekanisme penyelesaian kredit bermasalah. Meskipun demikian, pelaksanaan lelang tidak dapat dilakukan secara bebas tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Proses tersebut harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditentukan, termasuk mengenai dokumen persyaratan lelang, pemberitahuan kepada debitur, pengumuman lelang, serta tata cara pelaksanaan lelang. Saat ini ketentuan mengenai pelaksanaan lelang antara lain diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023). Di sisi lain, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga berpotensi menimbulkan persoalan hukum apabila debitur merasa bahwa lelang dilakukan tanpa memenuhi prosedur yang semestinya atau merugikan kepentingannya. Debitur pada dasarnya tidak kehilangan hak-haknya hanya karena memiliki kewajiban kepada bank.

Debitur tetap memiliki hak untuk memperoleh informasi mengenai tindakan eksekusi terhadap asetnya serta memperoleh perlindungan hukum apabila terdapat dugaan bahwa pelaksanaan eksekusi atau lelang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap debitur menjadi semakin penting karena objek Hak Tanggungan pada umumnya berupa tanah dan/atau bangunan yang memiliki nilai ekonomi dan sering kali merupakan aset yang sangat bernilai bagi debitur. Apabila objek tersebut dilelang, akibat hukumnya tidak hanya berkaitan dengan pelunasan utang kepada bank, tetapi juga dapat mengakibatkan hilangnya hak debitur atau pemberi jaminan atas objek yang bersangkutan. Oleh karena itu, diperlukan keseimbangan antara kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dan kepentingan debitur untuk memperoleh kepastian serta perlindungan hukum dalam proses eksekusi. Salah satu persoalan mengenai pelaksanaan lelang objek jaminan dapat dilihat dalam kasus “Lelang Aset Disoal, Tiga Warga Gugat Bank BCA ke Pengadilan Negeri Serang.” Perkara tersebut menunjukkan adanya pihak yang mempersoalkan pelaksanaan lelang aset yang berkaitan dengan Bank BCA dan kemudian membawa persoalan tersebut ke ranah pengadilan.

Kasus tersebut menarik untuk dikaji karena memperlihatkan adanya pertemuan antara kepentingan kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang melalui eksekusi jaminan dengan kepentingan debitur atau pihak yang berkepentingan untuk memperoleh perlindungan atas haknya. Permasalahan dalam pelaksanaan lelang tidak hanya dapat dilihat dari apakah debitur telah melakukan wanprestasi atau tidak, tetapi juga harus dilihat dari apakah kreditur telah melaksanakan hak eksekusinya sesuai dengan ketentuan hukum. Aspek seperti dasar dilakukannya eksekusi, status objek Hak Tanggungan, pemberitahuan kepada debitur, pemenuhan persyaratan lelang, pengumuman lelang, serta prosedur pelaksanaan lelang merupakan hal-hal yang penting untuk dianalisis guna menentukan apakah proses eksekusi telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berada pada posisi yang membutuhkan keseimbangan antara hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang dan hak debitur untuk mendapatkan perlindungan hukum. Hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan memang telah diberikan oleh undang-undang, tetapi pelaksanaannya tetap harus dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, kajian mengenai perlindungan hukum debitur terhadap pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan menjadi penting, khususnya dengan melihat penerapannya dalam kasus gugatan terhadap Bank BCA di Pengadilan Negeri Serang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan serta perlindungan hukum terhadap debitur. Penelitian dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, literatur hukum, hasil penelitian terdahulu, dan dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum mengenai Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis permasalahan hukum dalam gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap Bank BCA di Pengadilan Negeri Serang, khususnya Perkara Nomor 68/Pdt.G/2026/PN Srg. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan serta putusan pengadilan yang menjadi objek kajian. Adapun bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku hukum, jurnal ilmiah, skripsi atau tesis, dan sumber kepustakaan lain yang membahas mengenai hukum jaminan, Hak Tanggungan, eksekusi, lelang, serta perlindungan hukum bagi debitur. Melalui metode tersebut, penelitian ini diarahkan untuk melihat apakah pelaksanaan lelang telah memenuhi ketentuan hukum, baik dari aspek materiil maupun aspek formil, serta bagaimana mekanisme perlindungan hukum dapat digunakan oleh debitur apabila terdapat dugaan pelanggaran atau ketidaksesuaian dalam proses lelang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur pada dasarnya merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kredit. Dalam hubungan tersebut, debitur mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati. Untuk menjamin pelunasan kewajiban tersebut, bank pada umumnya meminta adanya jaminan. Salah satu lembaga jaminan yang digunakan dalam kegiatan perkreditan adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak Tanggungan memiliki sifat *accessoir*, artinya keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan utang-piutang. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan berfungsi sebagai jaminan terhadap pelaksanaan kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kredit. Apabila kewajiban debitur telah dilunasi, maka pada prinsipnya Hak Tanggungan juga tidak lagi mempunyai fungsi sebagai jaminan atas utang tersebut. Dalam praktik perbankan, permasalahan timbul ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Keadaan tersebut dapat menyebabkan terjadinya cedera janji atau wanprestasi. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan sesuai dengan ketentuan hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah

pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyertaan. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, di mana utang yang dijamin harus merupakan utang tertentu (Jufri et al., 2020).

Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Ketentuan ini dikenal sebagai *parate executie*, yaitu kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi berdasarkan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang. Selain ketentuan Pasal 6, Pasal 20 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum berdasarkan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, lelang merupakan salah satu mekanisme eksekusi yang dapat digunakan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 20 ayat (1)). Namun, hak kreditur untuk melakukan eksekusi tidak berarti bahwa kreditur dapat menjual objek jaminan secara langsung tanpa memenuhi prosedur hukum. Pelaksanaan lelang harus dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku. Saat ini pelaksanaan lelang diatur antara lain dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, terdapat beberapa tahapan yang harus diperhatikan. Pertama, harus terdapat dasar hukum yang jelas bagi pelaksanaan eksekusi, termasuk adanya hubungan utang-piutang dan keadaan debitur yang cidera janji. Kedua, kreditur harus memenuhi dokumen persyaratan lelang. Ketiga, debitur harus diberikan pemberitahuan mengenai rencana pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keempat, dilakukan pengumuman lelang. Setelah persyaratan terpenuhi, lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pemberitahuan kepada debitur mempunyai arti penting dalam memberikan perlindungan hukum. Debitur perlu mengetahui bahwa objek jaminannya akan dilelang sehingga debitur memiliki kesempatan untuk mengetahui posisi kewajibannya dan mengambil langkah hukum atau penyelesaian yang dianggap perlu. Dengan demikian, pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah harus memenuhi dua aspek. Pertama, aspek materiil, yaitu adanya hubungan utang-piutang, Hak Tanggungan yang sah, serta keadaan cidera janji. Kedua, aspek formil, yaitu terpenuhinya prosedur eksekusi dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila kedua aspek tersebut telah terpenuhi, pelaksanaan lelang pada dasarnya merupakan salah satu bentuk pelaksanaan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang. Sebaliknya, apabila terdapat permasalahan mengenai dasar utang, status jaminan, pemberitahuan, atau prosedur lelang, maka hal tersebut dapat menjadi persoalan hukum yang dapat dipersoalkan oleh debitur atau pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan tidak hanya berkaitan dengan kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang, tetapi juga harus dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur proses eksekusi dan lelang (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 6 dan Pasal 20). Hak kreditur untuk melakukan eksekusi tetap harus dilaksanakan berdasarkan dasar dan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Debitur juga tetap mempunyai kepentingan hukum dalam proses pelaksanaan lelang (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023). Hal tersebut dapat dilihat dari adanya ketentuan yang mengatur persyaratan dokumen, pembuktian mengenai cidera janji, pengumuman lelang, penetapan nilai limit, serta tata cara pelaksanaan lelang. Ketentuan tersebut diperlukan agar pelaksanaan lelang mempunyai dasar hukum dan dapat memberikan kepastian bagi para pihak yang berkepentingan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Yang Berpotensi Merugikan Debitur Dalam Kasus Gugatan Terhadap Bank BCA Di Pengadilan Negeri Serang

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur cidera janji, pelaksanaan hak tersebut tetap harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diberikan kepada setiap subjek hukum melalui dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif diberikan sebelum

terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan setelah terjadi pelanggaran hak. Dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, perlindungan hukum preventif bagi debitur diwujudkan melalui kewajiban kreditur untuk melaksanakan seluruh prosedur eksekusi sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Debitur berhak memperoleh pemberitahuan mengenai adanya wanprestasi, rencana eksekusi, serta pelaksanaan lelang terhadap objek jaminannya. Selain itu, asas transparansi dan asas kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang menghendaki agar seluruh tahapan lelang dilakukan secara terbuka dan dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pengumuman lelang, penetapan nilai limit, serta penetapan jadwal lelang harus dilakukan sesuai prosedur agar tidak menimbulkan kerugian bagi debitur.

Dalam kasus gugatan terhadap Bank BCA di Pengadilan Negeri Serang, para penggugat menggugat PT Bank Central Asia Tbk., PT Balai Lelang Star, KPKNL Serang, dan BPN Kota Cilegon terkait pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan. Para penggugat meminta agar pelaksanaan lelang ditangguhkan dan menyatakan surat penetapan jadwal lelang yang diterbitkan KPKNL Serang tidak sah dan cacat hukum. Gugatan tersebut terdaftar dengan Nomor 68/Pdt.G/2026/PN Srg. Dari sudut pandang perlindungan hukum debitur, gugatan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang dapat ditempuh apabila debitur atau pihak yang berkepentingan merasa hak-haknya dilanggar dalam proses eksekusi Hak Tanggungan. Pengajuan gugatan ke pengadilan bertujuan untuk menguji apakah pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai ketentuan hukum atau terdapat cacat prosedur yang mengakibatkan kerugian bagi debitur.

Apabila dalam proses pemeriksaan ditemukan bahwa prosedur lelang tidak memenuhi ketentuan hukum, misalnya terdapat kekurangan dalam pemberitahuan kepada debitur, ketidaksesuaian dokumen lelang, atau pelanggaran terhadap ketentuan pelaksanaan lelang, maka pengadilan dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, apabila terbukti bahwa debitur memang telah melakukan wanprestasi dan seluruh prosedur eksekusi telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, maka pelaksanaan lelang pada prinsipnya merupakan pelaksanaan hak kreditur yang diberikan oleh undang-undang untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tidak dimaksudkan untuk menghilangkan hak kreditur dalam mengeksekusi jaminan, melainkan untuk memastikan bahwa pelaksanaan hak tersebut dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai dengan prosedur hukum sehingga tercipta keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur.

KESIMPULAN

Pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah wajib memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Proses eksekusi ini harus memenuhi aspek materiil (adanya hubungan utang-piutang yang sah dan kondisi wanprestasi/cidera janji) serta aspek formil (pemenuhan dokumen persyaratan lelang, pemberitahuan kepada debitur, hingga pengumuman dan penetapan nilai limit lelang). Perlindungan hukum bagi debitur diberikan melalui bentuk preventif (kewajiban transparansi dan pemberitahuan prosedur lelang) dan represif (melalui jalur pengadilan seperti Perkara Nomor 68/Pdt.G/2026/PN Srg di Pengadilan Negeri Serang). Gugatan tersebut merupakan upaya hukum sah bagi debitur untuk menguji apakah eksekusi aset oleh pihak bank telah sesuai prosedur atau terbukti cacat hukum dan merugikan hak-hak debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. PT Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y. (2019). *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*. Sinar Grafika.
- Jufri, J., Supriadi, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95–107.
- Pengadilan Negeri Serang. (2026). *Putusan Nomor 68/Pdt.G/2026/PN Srg*.
- Pengadilan Negeri Serang. (2026). *Sistem Informasi Penelusuran Perkara dan informasi pengadilan*. https://www.sipp.pn-serang.go.id/index.php/detil_perkara

- Radar Banten. (2026, May 16). Lelang aset disoal, tiga warga gugat Bank BCA ke Pengadilan Negeri Serang. <https://www.radarbanten.co.id/2026/05/16/lelang-aset-disoal-tiga-warga-gugat-bank-bca-ke-pengadilan-negeri-serang/>
- Republik Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Republik Indonesia. (2023). Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926.
- Republik Indonesia. (2023). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Satrio, J. (2018). Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan Hak Tanggungan. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (2014). Hukum perjanjian. Intermasa.
- Usman, R. (2016). Hukum jaminan keperdataan. Sinar Grafika.