



KEABSAHAN TINDAKAN EKSEKUSI DAN LELANG DALAM PERSPEKTIF PERBUATAN MELAWAN HUKUM: STUDI PUTUSAN MA NOMOR 5549 K/PDT/2025

Gladwin Wijaya¹, Imelda Martinelli¹, Agusman¹, Albert Fajar Yuga Yusdi Putra¹

¹ Universitas Tarumanagara

Corresponding Author: Gladwin Wijaya

khetrinimutz@gmail.com

Received: March 25, 2026	Revised: April 11, 2026	Accepted: April 17, 2026	Online: April 18, 2026
--------------------------	-------------------------	--------------------------	------------------------

ABSTRAK

Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/PDT/2025 merupakan sebuah perkara perdata yang berada pada tingkat kasasi, yang melibatkan sengketa antara debitur, kreditur (dalam hal ini perbankan), serta instansi negara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi dan proses lelang terhadap objek jaminan yang disengketakan. Kasus ini secara spesifik menyoroti dugaan adanya tindakan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan eksekusi dan lelang yang dilakukan oleh pihak kreditur melalui lembaga lelang resmi yang dikelola oleh negara. Penelitian ini memiliki tujuan utama untuk menganalisis dan mengevaluasi keabsahan serta legitimasi dari tindakan eksekusi dan lelang tersebut dalam sudut pandang hukum perdata, dengan fokus khusus pada penerapan konsep perbuatan melawan hukum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, yang menggabungkan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan kasus (case approach), dengan melakukan analisis mendalam terhadap pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh hakim dalam memutus perkara tersebut. Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya memilih untuk menolak permohonan kasasi yang diajukan, yang secara implisit menguatkan dan menegaskan kembali pertimbangan-pertimbangan dari *judex facti* (hakim tingkat pertama atau pengadilan tingkat sebelumnya). Keputusan ini menandakan bahwa tindakan eksekusi dan lelang yang telah dilakukan oleh kreditur telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan tidak dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan kata lain, keabsahan pelaksanaan lelang sangat bergantung pada kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk pemenuhan prosedur formal dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang terkait dalam proses tersebut. Sebagai kesimpulan, putusan ini memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai batasan-batasan antara tindakan eksekusi yang dianggap sah dan tindakan yang masuk kategori perbuatan melawan hukum dalam konteks praktik perbankan serta proses lelang. Putusan tersebut juga menjadi sumber acuan yang sangat penting dalam menilai serta menentukan tanggung jawab hukum para pihak terkait dalam sengketa kredit dan jaminan..

Kata Kunci: eksekusi, lelang, perbuatan melawan hukum, kreditur, debitur, Mahkamah Agung

Journal Homepage <https://ejournal.unisbajambi.ac.id/index.php/attasyrih/index>

This is an open access article under the CC BY SA license

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

How to cite:

Wijaya, G., Martinelli, I., & Agusman, A. (2026). Keabsahan Tindakan Eksekusi dan Lelang dalam Perspektif Perbuatan Melawan Hukum: Studi Putusan MA Nomor 5549 K/PDT/2025. *At-Tasyrih: Jurnal Pendidikan Dan Hukum Islam*, 12(1), 283–291. <https://doi.org/10.55849/attasyrih.v12i1.508>

Published by:

Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat, Universitas Islam Batang Hari

PENDAHULUAN

Dalam praktik hukum perdata yang diterapkan di Indonesia, hubungan hukum antara debitur dan kreditur kerap kali menimbulkan berbagai sengketa yang rumit, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan yang telah ditetapkan. Eksekusi dan proses lelang sendiri merupakan instrumen hukum yang sah dan resmi digunakan untuk menjamin kepastian pembayaran pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya, tidak jarang muncul konflik hukum yang kompleks dan memicu terjadinya gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) (Nugrohandini dan Mulyati, 2019). Hal demikian terjadi akibat adanya dugaan penyimpangan dari prosedur yang telah diatur, minimnya transparansi dalam proses pelaksanaan eksekusi dan lelang, serta pelanggaran hak-hak yang melekat pada debitur selama berlangsungnya proses tersebut.

Secara normatif, pelaksanaan eksekusi dan lelang wajib dilakukan dengan berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, meliputi hukum perdata, hukum jaminan, serta regulasi yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang melalui mekanisme negara. Jika tindakan-tindakan eksekusi dan lelang tersebut dilakukan tanpa mengikuti prosedur yang telah ditentukan secara tepat, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Halawa, 2022). Oleh sebab itu, sangat penting untuk melakukan kajian mendalam mengenai batasan antara tindakan eksekusi yang dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan hukum dengan tindakan eksekusi yang dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Firzatullah dkk., 2024), (Imelda Martinelli, Nuzan, dan Putri, 2025).

Permasalahan tersebut tercermin secara jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/PDT/2025, yang merupakan perkara hukum perdata di tingkat kasasi dimana para pihaknya terdiri atas Sri Asmara sebagai penggugat, dan pihak tergugat yang melibatkan individu-individu, lembaga perbankan, serta instansi negara seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan kantor pertanahan setempat. Perkara ini telah melalui proses peradilan dari tingkat pertama sampai pada tingkat kasasi, dan pada akhirnya Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat.

Putusan tersebut menegaskan bahwa tindakan eksekusi dan lelang yang dipermasalahkan oleh penggugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tindakan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Namun demikian, putusan ini membuka ruang untuk kajian lebih mendalam terkait bagaimana parameter atau kriteria keabsahan pelaksanaan eksekusi dan lelang ditentukan oleh hakim, serta sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak yang terlibat, khususnya perlindungan atas hak-hak debitur.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting untuk dilakukan guna menganalisis secara mendalam ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan eksekusi dan proses lelang terhadap objek jaminan dalam sistem hukum perdata di Indonesia, sekaligus mengkaji kriteria atau batasan yang digunakan untuk menentukan apakah suatu tindakan

eksekusi dan lelang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Selain itu, penelitian ini juga diarahkan untuk menelaah pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/PDT/2025 dalam menilai legalitas dan keabsahan tindakan eksekusi serta lelang yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian, kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum perdata, khususnya dalam memperjelas aspek kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan eksekusi jaminan dan proses lelang di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum melalui bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, teori atau doktrin hukum, serta putusan pengadilan guna memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai aturan hukum dan penerapannya dalam konteks tertentu. Dalam studi ini, fokus analisis diarahkan pada kaidah-kaidah hukum yang mengatur pelaksanaan eksekusi dan lelang terhadap objek jaminan, serta keterkaitannya dengan perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum perdata. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menelaah secara mendalam bagaimana ketentuan hukum tersebut bekerja dan diterapkan dalam praktik (Ali, 2009).

Untuk memperoleh analisis yang komprehensif, penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan persoalan eksekusi, lelang, dan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dipahami kerangka normatif yang mengaturnya secara sistematis (Marzuki, 2010). Pendekatan kasus digunakan melalui analisis terhadap putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian, terutama Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/PDT/2025, untuk mengidentifikasi pertimbangan dan argumentasi hukum hakim dalam menilai keabsahan tindakan eksekusi dan lelang. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum fundamental seperti perbuatan melawan hukum, eksekusi, dan lelang berdasarkan teori serta doktrin yang dikemukakan para ahli hukum, sehingga diperoleh landasan konseptual yang kuat dalam menganalisis permasalahan yang diteliti (Mertokusumo, 2012).

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, terutama Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta putusan pengadilan, khususnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/PDT/2025. Bahan hukum sekunder mencakup buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan objek penelitian, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedi hukum yang membantu memahami istilah serta konsep hukum secara tepat. Seluruh bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, memilah, dan mengkaji berbagai literatur, peraturan, serta putusan yang

relevan dengan permasalahan penelitian. Adapun analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan dan menghubungkan norma-norma hukum, doktrin, dan fakta hukum yang tercermin dalam putusan pengadilan secara sistematis, sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang substansial mengenai keabsahan pelaksanaan eksekusi dan lelang ditinjau dari aspek perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Pelaksanaan Eksekusi dan Proses Lelang Objek Jaminan dalam Sistem Hukum Perdata di Indonesia

Pelaksanaan eksekusi dan proses lelang terhadap objek jaminan dalam sistem hukum perdata di Indonesia pada dasarnya merupakan instrumen pemaksa hukum untuk memenuhi hak kreditur apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Secara normatif, mekanisme ini tunduk pada ketentuan hukum acara perdata yang berlaku umum serta regulasi khusus yang mengatur mengenai jaminan, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan (Pulungan, 2023). Dalam praktiknya, pemenuhan hak kreditur melalui pelelangan umum harus mematuhi prosedur formal dan difasilitasi oleh instansi negara yang berwenang, yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/Pdt/2025, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan debitur secara prosedural melibatkan KPKNL untuk mengelola penjualan objek jaminan guna menjamin legalitas dan transparansi peralihan hak.

Dalam kerangka sistem hukum pelelangan di Indonesia, keabsahan dan selesainya suatu proses lelang eksekusi ditandai secara formal dengan diterbitkannya Risalah Lelang. Risalah Lelang berkedudukan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna terkait peralihan hak kebendaan dari debitur tereksekusi kepada pemenang lelang (Marziah dkk., 2019). Putusan pengadilan yang dikaji secara eksplisit merujuk pada dokumen Risalah Lelang Nomor 105/10.01/2024-01 tertanggal 16 Januari 2024 sebagai dasar pijakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan telah terlaksana. Keberadaan dokumen tersebut mengonfirmasi bahwa seluruh rangkaian prosedur pelelangan telah tuntas, di mana objek telah beralih kepemilikan menjadi atas nama pemenang lelang secara sah di mata hukum.

Sistem hukum perdata di Indonesia juga memberikan kerangka pengaturan yang sangat tegas mengenai instrumen hukum apa yang dapat ditempuh oleh pihak tereksekusi apabila hendak melakukan upaya hukum terhadap proses eksekusi tersebut. Ketentuan ini diatur dan dikuatkan secara yurisprudensial melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Regulasi tersebut memberikan batasan prosedural yang sangat krusial mengenai titik akhir dari proses eksekusi, yang berdampak langsung pada tata cara pengajuan keberatan di pengadilan.

Merujuk pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tersebut, ketentuan hukum acara menetapkan bahwa suatu proses

eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah berstatus selesai apabila objek eksekusi atau objek lelang tersebut telah diserahkan kepada pemohon eksekusi maupun pemenang lelang. Konsekuensi dari ketentuan ini membatasi ranah upaya hukum pihak debitur; di mana apabila penyerahan objek telah terjadi, maka setiap keberatan terhadap proses tersebut wajib diajukan dalam bentuk gugatan perdata biasa, dan bukan lagi menggunakan mekanisme perlawanan (*verzet*). Kerangka aturan prosedural inilah yang mendasari landasan normatif dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/Pdt/2025, di mana tahapan pelelangan yang telah selesai dan diserahkan kepada pemenang lelang menjadikan instrumen perlawanan yang diajukan oleh debitur menjadi tidak dapat diterima secara hukum

Pertimbangan Hukum Hakim dalam Sengketa Benturan Instrumen Ketenagakerjaan (Studi Kasus Putusan MA Nomor 1503 K/Pdt.Sus-PHI/2022)

Dalam rezim hukum perdata Indonesia, penentuan suatu tindakan eksekusi dan pelaksanaan lelang sebagai perbuatan melawan hukum secara materiil bersandar pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kriteria utama yang digunakan untuk menilai keberadaan perbuatan melawan hukum dalam konteks ini meliputi adanya pelanggaran terhadap asas-asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya yang berdampak pada kerugian hak-hak keperdataan debitur. Pelanggaran tersebut dalam praktiknya dapat berwujud ketiadaan pemberitahuan peringatan yang patut, manipulasi nilai limit lelang, atau penetapan sepihak atas rincian kewajiban finansial. Dalil-dalil semacam inilah yang menjadi dasar bagi debitur untuk menuntut pembatalan lelang, sebagaimana terlihat dari memori kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/Pdt/2025 di mana pihak pelawan mempermasalahkan legalitas eksekusi dengan mendalilkan bahwa besaran tunggakan utang pokok, bunga, dan denda administrasi telah ditetapkan secara sepihak oleh lembaga perbankan sehingga dianggap melawan hukum.

Namun demikian, selain mengacu pada kriteria materiil tersebut, sistem peradilan perdata menetapkan batasan prosedural atau formil yang sangat ketat untuk mengklasifikasikan dan mengadili tuntutan perbuatan melawan hukum terkait lelang eksekusi. Batasan ini bertumpu pada fase atau tahapan dari proses eksekusi itu sendiri. Berdasarkan yurisprudensi dan pedoman hukum yang berlaku, garis demarkasi yang memisahkan penggunaan instrumen perlawanan (*verzet*) dengan gugatan perbuatan melawan hukum (gugatan biasa) terletak pada status penyelesaian dan peralihan objek jaminan. Selama proses lelang belum selesai secara paripurna, debitur memiliki ruang untuk mengajukan perlawanan guna menengguhkan eksekusi. Akan tetapi, ketika lelang eksekusi hak tanggungan telah terlaksana secara hukum yang ditandai dengan adanya dokumen resmi negara serta penyerahan objek kepada pemenang lelang, maka instrumen perlawanan terhadap legalitas lelang menjadi kehilangan relevansinya dan tidak dapat diterima oleh pengadilan.

Penerapan batasan prosedural tersebut tergambar secara eksplisit dalam pertimbangan hukum hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/Pdt/2025. Mahkamah Agung tidak lagi memasuki ranah pembuktian unsur-unsur materiil perbuatan

melawan hukum atas rincian utang yang didalilkan pelawan, melainkan menitikberatkan pada fakta obyektif bahwa lelang telah berstatus selesai dengan diterbitkannya Risalah Lelang pada tanggal 16 Januari 2024 dan hak kepemilikannya telah beralih. Hakim secara tegas menggunakan kriteria dan batasan yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, yang merumuskan bahwa apabila objek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, maka keberatan apa pun terhadap proses tersebut mutlak harus diajukan dalam bentuk gugatan biasa, bukan lagi menggunakan skema perlawanan. Hal ini menegaskan bahwa untuk menentukan suatu lelang sebagai perbuatan melawan hukum pasca-eksekusi, pemeriksaannya dibatasi oleh keharusan menggunakan format gugatan perdata yang tepat, sehingga cacat formil dalam pengajuan tuntutan akan menggugurkan upaya debitur untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum secara *materiil*.

Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Menilai Legalitas dan Keberlakuan Eksekusi serta Lelang Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/PDT/2025

Dalam menilai legalitas dan keberlakuan tindakan eksekusi serta lelang yang menjadi objek sengketa, pertimbangan hukum hakim pada tingkat kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/Pdt/2025 secara tegas menitikberatkan pada aspek prosedural hukum acara dan kedudukan objek sengketa pasca-lelang. Perkara ini bermula dari upaya hukum perlawanan (*verzet*) yang diajukan oleh Sri Asmara selaku debitur, yang mendalilkan bahwa PT BPR Benta Tesa telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 432 seluas 99 meter persegi. Pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding sebelumnya telah menerima eksepsi dari pihak pemenang lelang dan menyatakan perlawanan tersebut tidak dapat diterima. Mahkamah Agung kemudian menguatkan pandangan *judex facti* tersebut dengan tidak lagi mempertimbangkan pokok perkara mengenai dalil rincian denda atau unsur *materiil* perbuatan melawan hukum, melainkan berfokus penuh pada legalitas formal instrumen hukum yang digunakan oleh pelawan.

Landasan yuridis utama yang digunakan oleh majelis hakim kasasi berpijak pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Secara spesifik, pertimbangan hukum tersebut mengacu pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6, yang memberikan batasan definitif mengenai titik akhir dari suatu proses eksekusi. Rumusan tersebut menegaskan bahwa proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum dinilai telah selesai apabila objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang (Salim, 2011). Konsekuensi logis dan imperatif dari ketentuan ini adalah bahwa setiap bentuk keberatan terhadap penyerahan objek yang telah berstatus selesai tersebut mutlak harus diajukan dalam bentuk gugatan perdata biasa, dan tidak dibenarkan lagi menggunakan instrumen perlawanan.

Dalam menerapkan doktrin prosedural tersebut ke dalam fakta persidangan, Mahkamah Agung melakukan penilaian terhadap dokumen otentik hasil pelelangan

negara. Hakim mempertimbangkan fakta bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan debitur telah nyata terlaksana secara sah, yang dibuktikan dengan diterbitkannya Risalah Lelang Nomor 105/10.01/2024-01 pada tanggal 16 Januari 2024. Melalui dokumen tersebut, Linda Puspita Dewi ditetapkan secara resmi sebagai pemenang lelang, dan secara hukum kepemilikan atas objek jaminan tersebut telah beralih menjadi atas namanya. Berdasarkan realitas hukum perpindahan hak ini, majelis hakim menyimpulkan bahwa proses lelang eksekusi secara keseluruhan telah selesai secara paripurna dan objek lelang telah diserahkan sepenuhnya kepada pihak pemenang.

Sebagai konklusi dari pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung menilai bahwa langkah debitur yang tetap mempertahankan instrumen perlawanan terhadap pelaksanaan lelang yang telah berstatus selesai merupakan cacat formil. Oleh karena pelelangan telah usai dan objek diserahkan kepada pemenang lelang, maka keberatan dalam bentuk perlawanan kehilangan ruang berlakunya, sehingga putusan pengadilan tingkat bawah yang mengabulkan eksepsi dan menolak menerima perkara tersebut dinilai sudah sangat tepat serta beralasan hukum. Pertimbangan ini bermuara pada amar putusan yang menolak permohonan kasasi dari pihak debitur, yang secara otomatis mengukuhkan legalitas dan validitas tindakan eksekusi serta lelang yang telah dijalankan. Putusan ini merefleksikan komitmen lembaga peradilan dalam menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang, sekaligus menegaskan bahwa klaim perbuatan melawan hukum pasca-eksekusi tidak dapat menyimpangi tertib hukum acara yang mengharuskan penggunaan mekanisme gugatan biasa.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi dan lelang objek jaminan dalam hukum Indonesia sangat bertumpu pada kepatuhan terhadap prosedur formal yang sah. Legalitas peralihan hak ditandai dengan terbitnya Risalah Lelang sebagai akta otentik, dan menurut yurisprudensi serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016, proses eksekusi dianggap selesai secara hukum apabila objek telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Konsekuensinya, setelah penyerahan tersebut, debitur tidak lagi dapat menempuh upaya perlawanan (*verzet*), melainkan harus menggunakan gugatan perdata biasa. Meskipun secara materiil perbuatan melawan hukum dalam eksekusi dan lelang tetap merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdata, seperti adanya pelanggaran asas kepatutan, kurangnya transparansi, atau pembebanan kewajiban sepihak yang merugikan debitur, dalam praktik peradilan penilaian atas unsur materiil tersebut sangat bergantung pada ketepatan pemilihan upaya hukum secara formal. Hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5549 K/Pdt/2025, di mana hakim menitikberatkan pada legalitas formal dan tertib hukum acara, serta menegaskan bahwa perlawanan terhadap eksekusi yang telah selesai dan objeknya telah beralih merupakan cacat prosedur yang tidak dapat diterima, sekaligus memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang.

Sehubungan dengan itu, debitur perlu lebih proaktif memahami batas waktu dan mekanisme hukum yang tersedia agar keberatan terhadap proses eksekusi atau lelang

diajukan pada tahap yang tepat, khususnya sebelum objek diserahkan kepada pemenang lelang. Para praktisi hukum juga dituntut lebih cermat dalam menilai status faktual objek sengketa, terutama terkait keberadaan Risalah Lelang dan status peralihannya, agar tidak keliru memilih antara perlawanan dan gugatan perdata biasa. Di sisi lain, lembaga peradilan, perbankan selaku kreditur, dan KPKNL perlu terus menjaga konsistensi penerapan aturan serta transparansi pada setiap tahapan eksekusi dan lelang. Ketegasan dalam hukum acara penting untuk melindungi kepastian hukum, namun harus disertai kepatuhan pada asas kepatutan, pemberian peringatan yang layak, dan keterbukaan mengenai rincian kewajiban debitur agar pelaksanaan eksekusi tidak hanya sah secara formal, tetapi juga adil secara substantif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2009). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Firzatullah, M. R., dkk. (2024). Analisis problematika lelang sebagai eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata. *Journal of Multidisciplinary Inquiry*.
- Halawa, A. N. (2022). Perlindungan hukum terhadap kreditur atas penundaan lelang eksekusi.
- Imelda Martinelli, I., Nuzan, N. D., & Putri. (2025). Keabsahan suatu perjanjian formal dalam melakukan perjanjian kerjasama (Studi putusan kasasi Nomor 809 K/Pdt/2023). *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 12(5). <https://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/article/view/19850/11525>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Marziah, A., dkk. (2019). Pembuktian risalah lelang bagi pemenang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal IUS*.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Mertokusumo, S. (2012). *Teori hukum*. Cahaya Atma Pustaka.
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat hukum gugatan dan perlawanan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Pulungan, L. A. (2023). Analisis hukum putusan perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi hak tanggungan. *Recht Studiosum Law Review*.
- Salas, M. R., dkk. (2025). Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas dasar perbuatan melawan hukum. *Jurnal Living Law*.
- Salim, H. S. (2011). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Rajawali Pers.
- Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*. Mandar Maju.
-

-
- Siregar, M. S. (2023). Perlindungan hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.
- Subekti, R. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita.
- Suwarno, E. (2024). Perlindungan hukum terhadap perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan perspektif kreditur.
- Tektona, R. I., dkk. (2023). Kepastian hukum lelang eksekusi objek hak tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Usman, R. (2008). *Hukum jaminan keperdataan*. Sinar Grafika.
- Zahra, F. E., dkk. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. *Indonesia Law Reform Journal*.
-

Copyright Holder :

© Gladwin Wijaya, et.al. (2026).

First Publication Right :

© At-Tasyrih Jurnal Pendidikan dan Hukum Islam

This article is under:

