

**KAJIAN HUKUM PENERAPAN PRINSIP KEADILAN
DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)*

Oleh:

FITRIYANI SIREGAR
NPM. 2420020014



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **Fitriyani Siregar**
Nomor Pokok Mahasiswa : **2420020014**
Prodi/Konsentrasi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **KAJIAN HUKUM PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan)**

Pengesahan Tesis
Medan, Kamis 16 April 2026

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Assoc. Prof. Dr. Faisal, SH., M.Hum


Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono., SH., M.Kn., M.H

Diketahui:

Direktur

Ketua Program Studi


Prof. Dr. Triono Eddy, SH., M.Hum


Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, SH., M.Kn

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PENGESAHAN

**KAJIAN HUKUM PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN**

(Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan)

FITRIYANI SIREGAR

NPM:2420020014

Tesis ini telah Dipertahankan Dihadapan Komisi Penguji Yang Dibentuk Oleh Magister Kenotariatan Program Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (MKn)

Pada Hari Kamis, 16 April 2026

Komisi Penguji:

1. Assoc. Prof. Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn.
Ketua

1. 

2. Assoc. Prof. Dr. Masitah Pohan, SH., M.Hum.
Sekretaris

2. 

3. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, SH., M.Kn.
Anggota

3. 

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN
KAJIAN HUKUM PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan)

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 16 April 2026

Penulis



FITRIYANI SIREGAR

NPM:2420020014

Unggul | Cerdas | Terpercaya

ABSTRAK
KAJIAN HUKUM PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan)

Oleh:
FITRIYANI SIREGAR
NPM: 2420020014

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya sengketa hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. Permasalahan utama bersumber dari ketidakseimbangan kepentingan antara kreditur yang menuntut pelunasan piutang secara cepat dengan debitur yang berupaya mempertahankan haknya atas harga aset yang wajar. Fenomena "harga murah" dalam lelang sering kali memicu gugatan karena dianggap mencederai rasa keadilan bagi debitur. Oleh karena itu, penelitian ini memfokuskan analisis pada penerapan prinsip keadilan dalam proses lelang eksekusi dengan membedah Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn sebagai studi kasus utama.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Pendekatan penelitian dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk menelaah regulasi terkait Hak Tanggungan dan lelang, serta pendekatan kasus (case approach) untuk memahami pertimbangan hukum hakim. Data penelitian bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi pustaka. Seluruh data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai kedudukan prinsip keadilan dalam putusan yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn memandang pelaksanaan lelang telah memenuhi keadilan prosedural karena telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Penggunaan jasa Penilai Independen dalam penetapan nilai limit dianggap sebagai perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak, sehingga peralihan hak kepada pemenang lelang dinyatakan sah. Namun demikian, penelitian ini menemukan bahwa keadilan substantif bagi debitur masih sulit diwujudkan akibat besarnya selisih antara nilai likuidasi dengan harga pasar wajar. Dominasi kreditur dalam menentukan nilai limit serta lemahnya posisi tawar debitur menjadi kendala utama, yang mengindikasikan bahwa sistem lelang saat ini masih memerlukan penguatan regulasi demi perlindungan hukum yang lebih proporsional bagi debitur.

Kata Kunci: Keadilan, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan.

ABSTRACT
LEGAL STUDY ON THE APPLICATION OF THE JUSTICE PRINCIPLE IN
THE IMPLEMENTATION OF MORTGAGE RIGHT EXECUTION
AUCTIONS (Study Of Court Decision Number 355/Pdt.G/2023/PN Medan)

By:
FITRIYANI SIREGAR
NPM: 2420020014

This research is motivated by the increasing number of legal disputes in the execution of mortgage (Hak Tanggungan) auctions in Indonesia. The primary issue stems from the imbalance of interests between creditors, who demand swift debt repayment, and debtors, who strive to maintain their rights to a fair asset price. The phenomenon of "undervalued prices" in auctions often triggers lawsuits as it is perceived to violate the debtor's sense of justice. Therefore, this study focuses on analyzing the application of justice principles in the auction execution process by examining the District Court of Medan Decision Number 355/Pdt.G/2023/PN Mdn as the primary case study.

The research method employed is normative legal research with a descriptive-analytical nature. The research approach includes a statutory approach to examine regulations regarding Mortgages and auctions, as well as a case approach to understand the judges' legal considerations. Research data were gathered from primary, secondary, and tertiary legal materials through a literature study. All collected data were then analyzed qualitatively to provide a comprehensive overview of the position of justice principles in the analyzed decision.

The results of the study indicate that the Panel of Judges in Decision Number 355/Pdt.G/2023/PN Mdn viewed the auction execution as having fulfilled procedural justice because it complied with the Law on Mortgages and Minister of Finance Regulation (PMK) Number 213/PMK.06/2020. The use of Independent Appraisal services in determining the limit value is considered a legal protection for the rights of the parties, thus the transfer of rights to the auction winner was declared valid. However, this study finds that substantive justice for the debtor remains difficult to achieve due to the significant gap between the liquidation value and the fair market price. The dominance of creditors in determining the limit value and the weak bargaining position of the debtor are the main obstacles, indicating that the current auction system still requires regulatory strengthening to provide more proportional legal protection for debtors.

Keywords: Justice, Auction Execution, Mortgage (Hak Tanggungan).

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah *rabbil'alamin*. Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang mana senantiasa memberikan rahmat, hidayah dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Kajian Hukum Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan)**” tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat bagi setiap mahasiswa untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa perjalanan menyelesaikan tesis ini bukanlah hal yang mudah. Keberhasilan ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pascasarjana ini.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu Bapak Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum.
3. Yang terhormat Bapak Wakil Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yaitu Bapak Assoc. Prof. Adi Mansar, S.H., M.Hum.

4. Demikian juga halnya kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan yaitu Bapak Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn dan Sekretaris Ibu Assoc. Dr. Onny Medaline S.H., M.Kn Program Studi Magister Kenotariatan.
5. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu, memberikan ilmu, kesabaran, serta arahan yang sangat berharga selama proses penyusunan tesis ini.
6. Bapak Assoc. Prof. Dr. Capt. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H. selaku dosen pembimbing II, yang telah meluangkan waktu, memberikan ilmu, kesabaran, serta arahan yang sangat berharga selama proses penyusunan tesis ini.
7. Ibu Assoc. Dr. Onny Medaline S.H., M.Kn selaku dosen penguji penulis yang telah bersedia untuk menguji serta memberikan saran dan masukan demi penulisan Tesis ini.
8. Bapak Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn, selaku dosen penguji penulis yang telah bersedia untuk menguji serta memberikan saran dan masukan demi penulisan Tesis ini.
9. Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, SH., M.Hum., selaku dosen penguji penulis yang telah bersedia untuk menguji serta memberikan saran dan masukan demi penulisan Tesis ini.
10. Terkhusus untuk Ayah dan Ibu tercinta, terima kasih telah mengajarkan penulis bahwa pendidikan adalah warisan terbaik yang bisa kalian berikan, meski harus dibayar dengan kerja keras yang melampaui batas kemampuan. Terima kasih

telah memilih untuk susah demi melihat penulis senang di bangku perkuliahan. Semoga keberhasilan kecil ini bisa menjadi sedikit penawar lelah bagi semua perjuangan kalian yang tak terhitung jumlahnya. Penulis tahu setiap rupiah yang mengalir menjadi biaya pendidikan ini adalah hasil dari jerih payah yang luar biasa. Terima kasih telah menjadi alasan penulis untuk tidak pernah menyerah.

11. Terimakasih pula penulis ucapkan kepada Abang, Kakak, dan Adik terima kasih telah menjadi teman berbagi beban. Terima kasih telah bersabar dan mendukung penulis hingga sampai ke titik ini. Kesuksesan ini bukan hanya milik penulis, tapi adalah kebanggaan kita bersama sebagai satu keluarga. Semoga keberhasilan ini menjadi pembuka pintu rezeki yang lebih luas bagi kita semua.
12. Seluruh Dosen dan Staf Pengajar di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
13. Rekan-rekan seperjuangan yaitu Kelas A Angkatan 2024 serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas motivasi dan dukungannya.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Keaslian Penelitian	15
F. Kerangka Teori dan Konsep	17
1. Kerangka Teori	17
1. Teori Keadilan	17
2. Teori Perjanjian	20
3. Teori Kepastian Hukum.....	21
2. Kerangka Konsep	24
G. Metode Penelitian	27
1. Jenis Penelitian	27
2. Pendekatan Penelitian	27
3. Sifat Penelitian	28
4. Sumber Data	29
5. Alat pengumpul Data	30
6. Analisis Data.....	31
BAB II : PENGATURAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA	32
A. Pengertian dan Dasar Hukum	32
1. Defenisi Hak Tanggungan	32
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	34
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	36
4. Hak dan Kewajiban Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Hak Tanggungan.....	38
B. Gambaran Umum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	40
1. Pengertian Lelang dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	40
2. Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	43
3. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui	

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	45
4. Penetapan Nilai Limit Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	47
BAB III : PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM PELAKSANAAN	
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BAGI PARA PIHAK	50
A. Prinsip Keadilan Dalam Hukum Perdata.....	50
1. Pengertian Prinsip Keadilan.....	50
2. Prinsip Keadilan Dalam Hubungan Hukum Kreditur dan Debitur	52
3. Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.....	54
B. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak	
Tanggung.....	55
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	55
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	57
3. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Konteks Lelang Eksekusi Hak	
Tanggung.....	60
C. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	
.....	62
1. Kedudukan Hukum Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan	62
2. Kedudukan Hukum Debitur Sebagai Pemberi Hak Tanggungan	63
3. Kedudukan Hukum KPKNL Dalam Pelaksanaan Lelang	65
4. Kedudukan Hukum Pembeli Lelang	67
BAB IV : PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENILAI PENERAPAN	
PRINSIP KEADILAN DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI	
HAK TANGGUNGAN PADA PERKARA NOMOR 355/PDT.G/2023/PN	
MEDAN	70
A. Gambaran Umum Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan	70
1. Kronologi Terjadinya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	70
2. Pokok Sengketa Perkara antara Penggugat dan Para Tergugat	72
B. Akibat Hukum Dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/PN Medan	74
1. Keabsahan Yuridis Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik.....	74
2. Peralihan Hak Kepemilikan dan Hilangnya Hak Subjektif Debitur.....	77
3. Perlindungan Hukum, dan Kepastian Bagi Pembeli Lelang Beriktikad	
Baik.....	79
4. Implikasi Terhadap Pemenuhan Hak Piutang dan kepastian Hukum	
Kreditur	81
C. Kendala dan Solusi Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Perkara	83
1. Kendala Normatif.....	83
2. Kendala Teknis	84
3. Kendala Yuridis.....	86
4. Kendala Implementatif.....	87
5. Solusi Penyelesaian Kendala	89

D. Analisis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	91
1. Analisis Penetapan Nilai Limit Lelang	91
2. Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL	95
3. Analisis Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur	97
4. Analisis Penerapan Prinsip Keadilan Bagi Para Pihak	99
E. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan	109
1. Pertimbangan Hakim Terhadap Dalil Penggugat	109
2. Pertimbangan Hakim Terhadap Dalil Para Tergugat	111
3. Penilaian Hakim Terhadap Unsur Perbuatan Melawan Hukum	113
4. Putusan Hakim Ditinjau Dari Prinsip Keadilan	115
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	120
A. Kesimpulan	120
B. Saran	121

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum sesuai dengan pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Secara umum, hukum bertujuan untuk mewujudkan ketertiban, kepastian dan keadilan bagi masyarakat. Menurut Gustav Radbruch¹ tujuan hukum yaitu terdiri atas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Apabila hukum yang ada di masyarakat telah memenuhi ketiga unsur tersebut maka dapat dikatakan tujuan hukum telah tercapai. Ketiganya bersinergi untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum itu adil jika memiliki kepastian hukum dan bermanfaat. Hukum itu bermanfaat jika adil dan memiliki kepastian hukum.

Keadilan, sebagaimana termaktub di dalam Sila ke-lima Pancasila yang berbunyi keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagai falsafah bangsa Indonesia, Pancasila telah menjamin adanya keadilan bagi rakyat Indonesia tanpa terkecuali. Sehingga hal ini senantiasa harus diwujudkan dalam berbagai aspek termasuk hukum Indonesia. Semangat untuk berkeadilan menjadi dasar dari setiap pembentukan dan penegakan hukum. Ketika hukum telah adil maka dengan sendirinya terciptalah kepastian hukum.²

Implementasi nilai keadilan tersebut menjadi sangat krusial bagi bank dalam menjalankan fungsi intermediasinya. Dalam menjalankan usahanya, bank memiliki

¹ Inge Dwisivimiar, "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum", *Jurnal Ilmiah: Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*, Vol.11 No.2, 2011, hlm. 52.

² Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 45.

fungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.³ Kedua fungsi tersebut sama-sama memiliki peran yang penting dalam usaha perbankan. Sebab apabila hanya salah satu saja yang tercapai maka bank tersebut tidak dapat berjalan dengan semestinya.

Berkaitan dengan aspek kepastian hukum tersebut, penyaluran dana oleh bank diwujudkan melalui kegiatan meminjamkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit (utang).⁴ Secara yuridis, pemberian kredit ini dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang bersifat obligatoir dimana perjanjian ini akan selalu dilengkapi dengan jaminan kebendaan.⁵

Bank dalam menjalankan usahanya juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Bank sebagai penyedia dana untuk kegiatan ekonomi melalui fasilitas kredit dalam menyalurkan kredit kepada debitur (nasabah) dalam memperhatikan beberapa faktor untuk menilai kelayakannya, salah satunya adalah penilaian terhadap keberadaan agunan.⁶ Pada saat bank memberikan pinjaman kepada nasabah peminjam, merupakan sebuah keharusan bahwa bank harus meneliti dan menganalisis terlebih dahulu apakah nasabah tersebut mampu dan dapat membayar pinjamannya tersebut. Tujuannya untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah yang sering terjadi dalam dunia perbankan. Oleh karena itu, sebelum memberikan kredit, bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas

³ Pasal 6 huruf a dan b UU nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.

⁴ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 58

⁵ Herowati Poesoko, *Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 3

⁶ Muhammad Syukran Yamin Lubis, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan", *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 5 No. 2, 2024, hlm. 281.

itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Proses meneliti dan menganalisis tersebut biasa disebut dengan prinsip 5 C yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition of Economic dan Collateral*.⁷

Keyakinan atas pembayaran kredit diperoleh bank melalui adanya jaminan sebagai bentuk proteksi hukum. Jaminan dalam istilah perbankan sering disebut dengan istilah agunan. Konsep jaminan atau agunan ini lahir karena adanya kebutuhan dalam praktik perbankan khususnya dalam hal pengajuan kredit atau pembiayaan guna mengurangi risiko. Penjelasan ketentuan agunan tertuang dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menjelaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan dalam kredit atau pembiayaan, pihak bank harus melakukan penilaian terkait watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari debitur. Jaminan dalam perjanjian utang adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur sebagai upaya memberikan keyakinan atas kewajiban pembayaran utang dan timbulnya karena adanya perjanjian. Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang sehingga perjanjian jaminan bersifat "*accessoir*".⁸

Ketentuan dalam Pasal 1131 KUHPerdara juga menyatakan: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk

⁷ Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, (Malang: Setara Press, 2017), hlm. 72

⁸ Khoirul Hidayah dan Dwi Fidayanti, *Hukum Jaminan: Kajian dan Kritis Pengaturan Jaminan di Indonesia*, (Malang: Setara Pres, 2022), Cet.1, hlm. 2

segala perikatan perseorangan.”⁹ Melalui ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika seseorang melakukan perikatan, dalam hal ini ialah perjanjian pinjam meminjam, maka segala kebendaan nasabah peminjam sudah menjadi tanggungan atas perjanjian pinjam-meminjam tersebut.

Hak tanggungan atau jaminan hak atas tanah memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi kreditur melalui jaminan keamanan bank, baik dari aspek legalitas maupun nilai ekonomi yang terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Pengertian hak tanggungan dituliskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT) yang berbunyi:

*"Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".*¹⁰

Penerapan hak tanggungan ini harus berlandaskan pada prinsip keadilan. Teori keadilan menurut pendapat dari *Thomas Hobbes* adalah sebuah perbuatan manusia yang dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada suatu perjanjian yang sudah disepakati antara dua pihak atau lebih. *Thomas Hobbes* juga berpendapat bahwa tidak ada keadilan ilmiah yang lebih tinggi daripada hukum positif. Menurutnya, untuk mencapai suatu keadilan atau ketidak-adilan harus terdapat suatu kekuatan paksaan (*coercive power*) yang mampu mendukung terpenuhinya kewajiban-kewajiban.¹¹ Hal ini bertujuan agar masyarakat dapat hidup berdampingan, saling menghormati, dan tidak merampas hak-hak orang lain. Prinsip keadilan ini harus

⁹ Pasal 1131 KUHPerdota.

¹⁰ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan, Umsu Press, 2022), Cet.1, hlm.129.

¹¹ Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum III*, 2016, Vol.3, No. 2, hal. 280-287.

menjadi perhatian utama dalam seluruh proses penegakan hukum, mulai dari pelaksanaannya hingga hukum tersebut menjadi kenyataan.

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, khususnya Pasal 6 yang membahas “Penegakan Hak Tanggungan” diharapkan dapat menjamin penerapan prinsip keadilan yang adil dan tidak merugikan baik debitur maupun kreditur. Pasal 6 tersebut memberikan kewenangan khusus kepada kreditur untuk menjual aset yang menjadi jaminan jika debitur melanggar perjanjian tanpa persetujuan dari pemberi jaminan. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keadilan bagi debitur, pemberi jaminan, peminjam, dan pemilik aset yang dijaminkan.

Kedudukan utama tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan hutang debitur terhadap kreditur-kreditur lainnya, sehingga keistimewaan ini lebih menarik bagi pihak bank sebagai kreditur karena dapat dengan mudah melakukan pengekskusion terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Kondisi wanprestasi ini akan memberi akibat hukum kepada pihak yang melakukannya dan menimbulkan konsekuensi terhadap hak dari pihak yang telah dirugikan untuk dapat menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar dapat memberi ganti rugi, sehingga tidak ada 1 (satu) pihakpun yang dirugikan akibat wanprestasi.¹² Dalam konteks ini, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan jaminan hak atas tanah tersebut.¹³

¹² Ismail Koto dan Faisal, “Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Benda Bergerak Terhadap Debitur Wanprestasi”, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol. 4 No. 2, 2021, hlm. 777.

¹³ *Ibid.*

Definisi lainnya menyebutkan bahwa hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada secara mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Uraian ini menjelaskan bahwa hak tanggungan tidak difokuskan pada tanah saja, tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah.¹⁴

Merujuk pada definisi hak tanggungan sebagaimana uraian sebelumnya, maka ada beberapa unsur pokok yang termuat didalamnya antara lain: Pertama, hak tanggungan, yakni hak jaminan untuk pelunasan hutang; Kedua, objek hak tanggungan, yakni hak atas tanah sesuai UUPA; Ketiga, hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu; Keempat, utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu yang memberikan kedudukan utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹⁵

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa apabila debitur wanprestasi, Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kreditur kewenangan untuk mengeksekusi jaminan. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang ketentuan prosedur eksekusi memberikan kemudahan bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Adapun aturan yang ada di dalam Undang-Undang No. 4 tentang Hak Tanggungan berada di dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b

¹⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 9

¹⁵ Bambang Soetijoprodjo, *Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin oleh Hak Tanggungan, dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996), hlm. 53

menjelaskan bahwa eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 prosedur pelaksanaan eksekusi, yaitu *Parate executie*, *Title executorial* dan Penjualan di bawah tangan.¹⁶

Konstruksi hukum Pasal 20 UUHT tersebut memberikan pemahaman bahwa terdapat 3 (tiga) cara eksekusi yang dikenal dalam UUHT, di mana ketiga mekanisme eksekusi obyek hak tanggungan memiliki karakteristik yang berbeda satu dengan yang lain. Adapun ketentuan mengenai ketiga jenis eksekusi hak tanggungan dalam Pasal 20 UUHT ini sebagai berikut.

1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditur berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT bahwa obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum (*Parate Eksekusi*).
2. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dijual melalui pelelangan umum (*Eksekusi Grosse Akta*).
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan selanjutnya harus

¹⁶ Deity Yuningsih dan Safril Sofwan Sanib, "Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit Pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNLP) Kota Kendari", *Jurnal Universitas Haleo*, Vol. 4 No. 2, (2022), hlm.152.

diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar.¹⁷

Parate eksekusi, yang diatur didalam Pasal 20 UUHT memiliki unsur-unsur yang terkandung didalamnya. Esensi dari unsur-unsur yang terdapat dalam *parate eksekusi* tersebut meliputi konsep dalam hipotik yang terdapat syarat di mana pelaksanaan *parate eksekusi* harus tetap dilaksanakan di muka umum (lelang) sebagaimana halnya pada hak tanggungan. Hal ini bertujuan agar mendapatkan nilai atau hasil penjualan tertinggi sehingga asas keadilan dan kepatutan dapat diwujudkan. Hasil lelang hipotik digunakan untuk pelunasan piutang, bunga, denda, dan biaya lain sebatas hak tagih dari kreditur. Sedangkan bilamana terdapat sisa hasil penjualan maka akan diberikan atau menjadi hak dari debitur.¹⁸ Dalam artian, *Parate eksekusi* adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal ini adalah fondasi hukum yang memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi jaminan. Namun, hak ini tidak dapat dilaksanakan secara sewenang-wenang, sehingga di sinilah lelang eksekusi berperan sebagai mekanisme formal dan legal untuk menjalankan *parate eksekusi*.

Secara etimologi, Lelang merupakan terjemahan dari bahasa Inggris “*auction*” yang juga berasal dari bahasa Latin “*augere/auctus*” yang artinya meningkat (*augment/to increase*) mengacu pada beberapa mekanisme atau peraturan perdagangan dari pasar modal. Jika kita melihat dari segi hukum, Lelang diartikan sebagai Lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek

¹⁷ Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, (Jawa Tengah: CV Lawana, 2024), Cet. 1, hlm.80.

¹⁸ *Ibid*

melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹

Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 ayat 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Pelaksanaan lelang saat ini secara komprehensif diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah mencabut regulasi sebelumnya, yaitu PMK Nomor 27/PMK.06/2016 dan PMK terbaru Nomor 122 Tahun 2023. Peraturan ini merupakan instrumen hukum positif utama dalam sistem lelang di Indonesia yang bertujuan untuk memastikan setiap penjualan barang dilakukan secara transparan, akuntabel, dan kompetitif guna mencapai harga tertinggi yang objektif.

Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menegaskan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Ketentuan dalam regulasi

¹⁹ Wahyu Hidayat dan Rohani, "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak", *Jurnal Kenotariatan Narotama*, (2019), Vol.1 No.2, hlm.23

ini menjadi pedoman krusial, khususnya dalam mengatur mekanisme penetapan nilai limit lelang eksekusi yang wajib didasarkan pada laporan penilaian dari penilai independen agar tercipta keseimbangan perlindungan hukum antara kepentingan kreditur dan hak ekonomi debitur.

Proses lelang juga diatur oleh peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT. Tujuannya adalah untuk memastikan penjualan aset dilakukan secara transparan dan akuntabel sehingga hasil penjualannya dapat digunakan untuk melunasi utang debitur. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang harus dilakukan di muka umum.

Meskipun lelang eksekusi adalah prosedur yang sah, pelaksanaannya sering kali menimbulkan masalah terkait prinsip keadilan. Salah satu asas dalam lelang yaitu Asas Keadilan, yang menyatakan bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini dipakai untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.²⁰

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, penjual memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai limit. Namun, dalam realitasnya, sering terjadi disparitas yang tajam antara nilai limit lelang dengan nilai pasar objek jaminan. Penetapan nilai limit yang terlalu rendah sering kali hanya menguntungkan kreditur untuk sekadar menutup sisa hutang, tanpa

²⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 25.

mempertimbangkan hak debitur untuk mendapatkan harga yang wajar atas asetnya. Hal ini menimbulkan kesan bahwa mekanisme lelang justru menjadi sarana "pemiskinan" debitur secara legal dimana hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan distributif.

Fenomena ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang ini secara nyata terlihat dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri Medan dengan nomor perkara 355/Pdt.G/2023/PN Mdn. Dalam kasus tersebut, Penggugat (debitur) merasa keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat (Bank BNI) karena nilai limit yang ditetapkan dianggap jauh di bawah harga pasar. Penggugat mendalilkan bahwa aset yang bernilai pasar sekitar Rp2,3 Miliar hanya dilelang dengan harga Rp1,07 Miliar. Meskipun secara prosedural formal hakim sering kali menilai lelang tersebut telah sah, namun secara substansi, rasa keadilan debitur tercederai karena kehilangan aset dengan nilai yang tidak proporsional. Sengketa semacam ini terus berulang dan menunjukkan adanya celah hukum terkait bagaimana "prinsip keadilan" seharusnya diimplementasikan dalam penetapan nilai limit lelang.

Ketentuan Pasal 6 UUHT diharapkan dapat menjamin penerapan prinsip keadilan yang tidak merugikan baik debitur maupun kreditur meskipun dalam praktiknya, penerapan lelang eksekusi kerap menimbulkan persoalan keadilan. Fenomena yang sering ditemukan adalah kasus di mana nilai limit yang ditetapkan terlalu rendah, sehingga objek jaminan terjual dengan harga di bawah nilai pasar yang wajar yang kemudian menciptakan dilema. Di satu sisi, pelaksanaan lelang bertujuan menegakkan kepastian hukum dan hak kreditur, tetapi di sisi lain

pelaksanaannya dapat menimbulkan ketidakadilan bagi debitur maupun pihak terkait.

Ketidakjelasan standar "harga wajar" dan dominasi kreditur dalam menentukan nilai limit menciptakan ketidakseimbangan perlindungan hukum. Jika hal ini dibiarkan, maka tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban dan keadilan tidak akan tercapai dan eksekusi hak tanggungan akan selalu berujung pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang berkepanjangan. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai bagaimana penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan guna mewujudkan perlindungan hukum yang seimbang bagi debitur dan kreditur.

Untuk itu, penelitian ini akan membahas keadilan dalam lelang eksekusi yang dituangkan dalam bentuk karya tulis dengan judul: **“KAJIAN HUKUM PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana Pengaturan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia?
2. Bagaimana Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Para Pihak?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Penerapan Prinsip Keadilan Terhadap Perlindungan Hak-hak Debitur Dalam Perkara Nomor

355/Pdt.G/2023/PN Medan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui Pengaturan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.
2. Mengetahui Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Para Pihak.
3. Mengetahui Pertimbangan Hakim Dalam Penerapan Prinsip Keadilan Terhadap Perlindungan Hak-hak Debitur Dalam Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

a. Pengembangan Ilmu Hukum

Penelitian ini memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memperkaya diskursus mengenai Hukum Keperdataan, Hukum Agraria, dan Hukum Jaminan.

b. Pengayaan Literatur

Penelitian ini dapat menjadi referensi tambahan dalam literatur akademik terkait penerapan teori-teori hukum, seperti Teori Keadilan, Teori Kepastian Hukum, dan Teori Perjanjian, dalam tataran praktik pelaksanaan Lelang.

c. Penelitian Lanjutan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan atau dasar

pemikiran bagi peneliti lain yang ingin melakukan kajian lebih mendalam mengenai problematika hukum dalam eksekusi Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penegak Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam mempertimbangkan aspek keadilan substantif (kewajaran harga), sehingga tidak hanya terpaku pada keadilan prosedural formal dalam memutus sengketa lelang eksekusi.

b. Bagi Praktisi Perbankan

Penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan itikad baik dalam menetapkan nilai limit lelang agar meminimalisir potensi gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai hak-hak prosedural dan perlindungan hukum yang tersedia saat menghadapi proses lelang eksekusi jaminan.

d. Bagi Regulator

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi Kementerian Keuangan untuk meninjau kembali kebijakan penetapan nilai limit agar lebih proporsional antara nilai pasar dan nilai likuidasi.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang dilakukan melalui berbagai karya ilmiah baik dalam bentuk penelitian maupun jurnal terkait dengan judul penelitian yang dalam hal ini telah banyak dilakukan. Berdasarkan penelaahan kepustakaan yang dilakukan, terdapat beberapa judul yang hampir sama, tetapi mempunyai kasus, objek penelitian dan perumusan masalah yang berbeda. Beberapa penelitian tersebut diantaranya:

1. Tesis yang ditulis oleh Sridevi Ayunda, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru (2021). Tesis ini mengkaji bagaimana prinsip keadilan diterapkan dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan di KPKNL Pekanbaru. Penelitian ini didasari pada prinsip bahwa lelang harus mampu memenuhi rasa keadilan yang proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Penelitian ini juga menyebutkan bahwa kepastian hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan Pasal 20 ayat 1a dan b serta ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan lelang dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mencapai keadilan bagi kreditur maupun debitur.
2. Tesis yang ditulis oleh M. Reyhan Mahafizh, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Lelang Pada Suatu Perkara (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 935K/Pdt/2019)" (2024). Secara rinci, penelitian ini membahas tentang isu-isu hukum terkait pelaksanaan lelang

dan peran Notaris/Pejabat Lelang Kelas II, dengan fokus pada: Prosedur dan Implementasi Pelaksanaan Lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II yang Sesuai dengan Peraturan Kementerian Keuangan. Berlakunya wewenang Notaris Pejabat Lelang Kelas II untuk membuat akta risalah lelang yang objeknya telah ditetapkan sebagai sita jaminan oleh putusan pengadilan. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 935K/Pdt/2019 dalam proses pembatalan risalah lelang.

3. Tesis yang ditulis oleh Erika Putri Agustina, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, secara rinci penelitian ini membahas tentang bagaimana mekanisme pelelangan objek Hak Tanggungan dilaksanakan untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak yang terlibat yaitu kreditur, debitur, dan pemenang Lelang serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang, mengingat dalam praktiknya sering terjadi gugatan pembatalan lelang dari pihak debitur yang dapat merugikan pembeli beritikad baik. Penulis menyoroti fenomena banyaknya gugatan pembatalan lelang yang diajukan debitur ke Pengadilan Negeri, yang seringkali membuat status pemenang lelang menjadi tidak pasti.

Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada fokus analisisnya yang secara mendalam mengkaji sinkronisasi norma hukum terhadap penerapan prinsip keadilan, khususnya dalam aspek penetapan nilai limit lelang yang sering kali menjadi titik sengketa; Berbeda dengan penelitian terdahulu yang cenderung menitikberatkan pada prosedur administratif di instansi daerah tertentu atau peran

pejabat lelang secara teknis. Selain itu, penelitian ini secara khusus membedah penerapan keadilan substantif melalui studi kasus pada Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan.

F. Kerangka Teori Dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis. Sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan dan rumusan masalah penelitian ini, peneliti menggunakan teori sebagai berikut:

a. Teori Keadilan

Berbicara tentang keadilan akan membangun kesadaran kita bahwa sesungguhnya kita tidak hidup sendiri di dunia ini dan berarti pula bahwa kita tidak boleh mengabaikan tanggungjawab kita kepada yang lain.

Keadilan merupakan sesuatu yang abstrak dan sulit untuk ditafsirkan, karena setiap orang mempunyai ukuran masing-masing untuk mengukurnya. Keadilan merupakan sebuah pernyataan yang seringkali kita dengar, namun untuk memahaminya cukup rumit bahkan abstrak, terlebih apabila dikaitkan dengan berbagai kepentingan yang demikian kompleks.²¹

Ukuran dalam menentukan keadilan didasari oleh kebutuhan masyarakat modern dipandang dari sisi etika. Keadilan formal dilandasi oleh pemberlakuan syarat formal dalam melakukan transaksi dan syarat substansi yang dilandasi oleh kepentingan masing-masing pihak.

²¹ Burhanuddin Salam, *Etika Sosial*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2017), hlm.117

Asas keadilan tidak menjadikan persamaan hakiki dalam pembagian kebutuhan-kebutuhan hidup. Hasrat akan persamaan dalam bentuk perlakuan harus membuka mata bagi ketidaksamaan dari kenyataan-kenyataan. Terkait dengan pandangan tersebut perlu diperhatikan makna keadilan dari suatu asas yang menentukan bentuk menjadi asas yang memberikan isi dari suatu standar atau ukuran.²²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), keadilan diartikan bahwa:

“Adil berarti sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, dan berpegang pada kebenaran.”

Sedangkan menurut John Rawls, keadilan diartikan sebagai kebijakan utama dalam intitusi social, sebagaimana dalam system pemikiran. Menurutnya, bahwa suatu teori betatapun elegan dan ekonomisnya, harus ditolak atau direvisi jika ia tidak benar, demikian juga hukum institusi, tidak peduli betapapun efisien dan rapinya, harus direformasikan atau dihapuskan jika tidal adil.²³ Dalam artian, keadilan mengandung makna kebaikan dan kebenaran, baik dalam perilaku atau tindakan. Selain mengandung kebajikan dan kebenaran juga dalam pelaksanaannya selalu memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya dan prestasinya.

John Rawls, dalam bukunya yang berjudul *Theory Of Justice* (1971), menjabarkan prinsip keadilan sebagai *the different principle* dan *the principle*

²² L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2014), hlm. 11-13.

²³ John Rawls, *Teori Keadilan: Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, Terjemahan Oleh Uzair Fauzan Prasetyo, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 3-4.

of fair equality of opportunity. Maknanya ialah perbedaan sosial harus diatur agar dapat memberi manfaat yang besar bagi pihak yang kurang beruntung. Menurutnya, keadilan tidak boleh ditawar dan harus diberikan kepada setiap individu yang berhak tanpa harus mengorbankan kepentingan individu lainnya. Terwujudnya keadilan ialah terpenuhinya hak yang sama terhadap kebebasan dasar (*equal liberties*) bagi setiap individu termasuk bagi pihak yang lemah (*maximum minimorum*). Kemudian dapat diartikan bahwa untuk mencapai keadilan, maka sudah seharusnya memaksimalkan kebebasan bagi setiap individu (*maximisation of liberty*).²⁴

John Rawls mencoba menawarkan suatu bentuk penyelesaian yang terkait dengan problematika keadilan dengan membangun teori keadilan berbasis kontrak. Menurutnya, suatu teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua pihak yang bebas, rasional, dan sederajat. Hanya melalui pendekatan kontrak-lah sebuah teori keadilan mampu menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban serta sekaligus mendistribusikan hak dan kewajiban tersebut secara adil bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Oleh karena itu John Rawls dengan tegas menyatakan bahwa: “Suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual, yang membawa konsekuensi setiap konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual

²⁴ Gagasan dasar teori Rawls sudah mulai digagas sejak awal tahun 1950-an. Namun draft *Theory of Justice* baru diperkenalkan pada sebuah seminar pada tahun 1960, yang kemudian terbit untuk pertama kalinya pada tahun 1971.

harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri”.²⁵

Adapun aplikasinya pada lelang eksekusi adalah prosedur lelang harus transparan dan prinsip kebebasan serta mekanisme harus memastikan debitur tidak sepenuhnya dirugikan, misalnya melalui harga limit yang wajar atau perlindungan hak atas sisa lelang.

b. Teori Perjanjian (*Theory Agreements*)

Pasal 1313 KUHPdata memberikan pengertian tentang “perjanjian” yakni “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pendapat lain mengenai definisi dari perjanjian juga di kemukakan oleh berbagai peneliti salah satunya Subekti yang memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁶

Selain Subekti, Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa perjanjian pada hakikatnya merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak. Ia menekankan pentingnya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, baik saat membuat maupun saat melaksanakannya.²⁷ Asas itikad baik ini sebagaimana dirumuskan dalam dalam pasal ketentuan 1338 ayat (3) KUHPdata, yang menyatakan bahwa:

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.56.

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996), Cet. XVI, hlm.1.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm.

“Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Para pihak dalam membuat perjanjian, dapat memuat segala macam isi perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat di dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara. Akan tetapi asas kebebasan berkontrak bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara merupakan instrumen pokok untuk menguji keabsahan kontrak yang dibuat para pihak.²⁸ Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya kontrak, agar suatu kontrak mempunyai kekuatan mengikat (sah) maka seluruh persyaratannya tersebut di atas harus dipenuhi (kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal).

Berdasarkan teori perjanjian dari berbagai pendapat ahli yang telah dipaparkan, jika dikaitkan dengan penelitian penulis yang membahas tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang di dahului dengan adanya perjanjian kredit adalah pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan.

c. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kepastian hukum mengacu pada keadaan atau kondisi dimana suatu aturan hukum yang berlaku jelas dan pasti, sehingga memberikan jaminan bagi setiap orang untuk

²⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 157.

mengetahui hak dan kewajibannya serta terhindar dari kesewenang-wenangan.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.²⁹ Hal ini berarti norma adalah produk manusia yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu dalam bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substansif adalah keadilan.³⁰

Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut dapat menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

³⁰ Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Keadilan*, (Jawa Tengah: CV Lawwana, 2024), hlm. 24.

hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³¹

Kepastian merupakan jaminan hukum yang berisi keadilan. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 nilai identitas yaitu asas kepastian hukum, asas keadilan hukum dan asas kemanfaatan hukum.³² Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, demi menjaga keamanan dan ketertiban suatu negara.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.³³ Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

³¹ Christine S.T Kansil, Engelen R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta: Jala Pertama, 2009), hlm. 385.

³² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm. 95.

³³ *Ibid.*, hlm. 20.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dalam konteks ini teori kepastian Gustav Radbuch digunakan untuk menganalisis permasalahan pengaturan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan para pihak saat ini.

2. Kerangka Konsep

Konsep-konsep utama dituangkan dalam teorisasi atau kerangka teoritis atau teori yang dirumuskan sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.³⁴ Konsep didefinisikan sebagai kata yang menggabungkan abstraksi umum dengan hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.³⁵

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan arah atau pedoman yang lebih spesifik daripada kerangka teoritis. Kerangka teoritis biasanya bersifat abstrak dan oleh karena itu memerlukan definisi-definisi operasional.

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus

³⁴ Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 72.

³⁵ Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 28.

yang lain diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkret dari teori. Namun demikian masih perlu penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.³⁶ Definisi-definisi tersebut telah menjadi kaidah-kaidah penuntun khusus dalam proses penelitian.³⁷

Adapun kerangka konsep yang menjadi definisi dalam penelitian ini antara lain:

a. Prinsip Keadilan

Keadilan merupakan puncak dari segala nilai kebajikan. Hal ini sebagaimana ditegaskan Plato, bahwa dari empat nilai baik yang merupakan fondasi penting dalam kehidupan manusia yakni keadilan, kebenaran, hukum, dan moral, maka keadilan merupakan nilai kebajikan yang tertinggi.³⁸ Konsep keadilan sesungguhnya adalah sesuatu yang sangat dekat dengan pemenuhan hak dan kepentingan manusia. Kata adil atau keadilan sendiri merupakan kombinasi dari nilai-nilai moral dan sosial yang merupakan pengejawantahan dari *fairness* (keju-juran/ keadilan kewajaran), *balance* (keseimbangan), *temperance* (menahan diri) dan *straightforwardness* (kejujuran).³⁹

Penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi secara normatif tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas/prinsip lelang. Namun apabila diteliti klausul-klausul dalam peraturan perundang-

³⁶ Ida Hanifah, dkk., *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2014, hlm.72.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 72.

³⁸ Bismar Siregar, *Hukum Hakim dan Keadilan Tuhan*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1995), hlm. 19-20.

³⁹ Agus Santoso, *Hukum, Moral, dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 94.

undangan dibidang lelang, dapat ditemukan asas/prinsip lelang yang dimaksud. Asas-asas atau prinsip-prinsip lelang yang dimaksud yaitu, asas keterbukaan (tranparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.⁴⁰

b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.⁴¹

Pengertian eksekusi lainnya dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dimana eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.⁴²

Menurut R. Subekti, eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum.⁴³

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau

⁴⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm.25.

⁴¹ Lihat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁴² M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2023, hlm. 20.

⁴³ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Bina Cipta, 1989), hlm. 13.

melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁴⁴

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*doctrinal*) atau penelitian hukum kepustakaan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam buku Ramlan dkk menyebutkan definisi dari penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁴⁵ Jenis penelitian ini juga didefinisikan sebagai proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.⁴⁶ Pemilihan metode penelitian ini didasarkan pada pertimbangan bahwa fokus utama penelitian ini adalah untuk mengkaji, menganalisis, dan mensinkronisasikan norma-norma hukum yang terdapat pada perkara nomor

⁴⁴ Lihat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 4.

⁴⁵ Ramlan, dkk., *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, (Medan: Umsu Press, 2023) hlm. 68.

⁴⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Pres, 2020), hlm.47

355/Pdt.G/2023/PN Medan.

2. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis *normative*. Maksudnya ialah prosedur penelitian ilmiah yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa pendekatan yuridis ialah rangkaian dari penelitian hukum yang dilakukan melalui penelitian bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁷ Selain itu, dilakukan juga pendekatan undang-undang (*statue approach*), yaitu dengan menggunakan legislasi dan regulasi, karena yang akan diteliti adalah berbagai peraturan hukum yang menjadi fokus dan tema sentral dari suatu penelitian.⁴⁸

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu tidak keluar dari lingkup sampel yang deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan kompirasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya.⁴⁹ Penelitian deskriptif analitis mengungkapakan peraturan perundang-undangan yang

⁴⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001) hlm. 13-14

⁴⁸ Jonaedi Efendi dan Jhony Ibrahim, *Metode Penelitian Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm.132

⁴⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.37-38

berlaku yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian.⁵⁰ Penelitian ini akan memaparkan norma hukum positif sekaligus melakukan analisis kritis guna mengungkap penerapan prinsip keadilan bagi para pihak.

4. Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersumber pada data sekunder. Data Sekunder merupakan data yang didapat melalui penelitian kepustakaan (*library research*)⁵¹ yang dilaksanakan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Selanjutnya data-data yang didapat dirangkum menjadi bahan hukum yang meliputi:

- a. Bahan Primer yakni bahan atau data yang diperoleh melalui penelitian perpustakaan yang merupakan bahan hukum yang mengikat. Dalam hal ini diantaranya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Bahan Hukum Sekunder pada umumnya berupa buku-buku hukum yang berisi ajaran atau doktrin; terbitan berkala berupa artikel-artikel

⁵⁰ Zainuddin Ali, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm.107.

⁵¹ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: CV Alfabeta, 2012), hlm. 115

tentang ulasan hukum, dan narasi tentang arti, istilah, konsep, *phrase*, berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Dalam arti yang lebih luas, bahan hukum sekunder ini adalah bahan hukum yang tidak tergolong bahan hukum primer termasuk di dalamnya adalah segala karya ilmiah hukum yang tidak dipublikasikan atau kajian yang dimuat di koran atau majalah populer.⁵²

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus-kamus hukum, serta ensiklopedia hukum yang berfungsi untuk memberikan klarifikasi teknis maupun penjelasan linguistik terhadap berbagai istilah yuridis yang ditemukan dalam bahan hukum primer dan sekunder.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, sehingga alat pengumpul datanya adalah studi Pustaka (*library research*) atau studi dokumen (*documentary research*). Pustaka yang disebut sebagai tempat pengumpul data sekunder, berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2007 tentang Perpustakaan, dapat diperoleh dari: Perpustakaan Nasional yang diakses secara *online*, Perpustakaan Umum seperti Perpustakaan Daerah Provinsi Sumatera Utara yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso, Perpustakaan Daerah

⁵² I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), hlm. 125.

Pemerintah Kota Medan yang beralamat di Jalan Iskandar Muda, dan Perpustakaan Perguruan Tinggi seperti Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

6. Analisis Data

Bahan hukum yang telah diperoleh dari penelitian studi kepustakaan akan diolah dan dianalisis secara kualitatif melalui analisa data dengan cara menganalisis, menafsirkan menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas, dan menuangkannya dalam bentuk kalimat-kalimat.⁵³

⁵³ Mardalis, *Metode Pendekatan Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Bumi Aksara 2010), hlm 83.

BAB II

**PENGATURAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DI INDONESIA**

A. Pengertian dan Dasar Hukum

1. Defenisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan lahir sebagai pengganti lembaga hipotek dan *credietverband* yang sebelumnya berlaku dalam sistem hukum agraria nasional.⁵⁴

Pengertian Hak Tanggungan secara yuridis normatif dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa⁵⁵:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang bersifat kebendaan dan melekat pada

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁵⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

objek berupa hak atas tanah, yang memberikan hak preferen kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak preferen ini menempatkan kreditur pemegang Hak Tanggungan pada kedudukan yang lebih diutamakan dibandingkan kreditur lainnya dalam hal pelunasan utang.⁵⁶

Hak Tanggungan juga memiliki sifat *droit de suite*, yaitu tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada, serta mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.⁵⁷

Keberadaan Hak Tanggungan menjadi dasar hukum bagi kreditur untuk melakukan eksekusi melalui lelang apabila debitur wanprestasi. Oleh karena itu, pengertian Hak Tanggungan tidak hanya dipahami sebagai jaminan pelunasan utang, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memberikan kewenangan eksekutorial kepada kreditur, yang dalam pelaksanaannya harus tetap memperhatikan prinsip keadilan bagi debitur maupun pihak-pihak terkait lainnya.⁵⁸

Pemahaman mengenai pengertian Hak Tanggungan ini menjadi penting untuk menilai apakah pelaksanaan lelang eksekusi tersebut telah sesuai dengan

⁵⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 397.

⁵⁷ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁵⁸ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 46.

ketentuan hukum yang berlaku serta telah mencerminkan penerapan prinsip keadilan bagi para pihak.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memiliki dasar hukum yang kuat dalam sistem hukum Indonesia, baik yang bersumber dari undang-undang agraria maupun peraturan pelaksanaannya. Dasar hukum Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dalam hubungan perjanjian utang-piutang yang dijamin dengan hak atas tanah.⁵⁹

Landasan hukum utama Hak Tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengamanatkan perlunya pengaturan mengenai hak jaminan atas tanah.⁶⁰

Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa⁶¹:

Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, yang pengaturannya ditetapkan dengan undang-undang.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut, Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur secara komprehensif mengenai subjek, objek, sifat, serta

⁵⁹ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 93.

⁶⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁶¹ Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

tata cara pembebanan dan eksekusi Hak Tanggungan. Salah satu ketentuan penting yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.⁶²

Kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan juga ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶³ Ketentuan ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan tidak hanya bersifat preventif sebagai jaminan, tetapi juga represif karena dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu.

Dasar hukum tersebut dilengkapi dengan peraturan teknis, antara lain Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 sebagai aturan terbaru yang berlaku saat ini, yang mengatur tata cara, prosedur, serta kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang.⁶⁴ Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan tidak hanya berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi juga sesuai dengan peraturan pelaksanaannya.

⁶² *Ibid.*

⁶³ Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁶⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Adapun dasar-dasar hukum tersebut menjadi tolok ukur untuk menilai apakah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apakah penerapan prinsip keadilan bagi para pihak telah terpenuhi.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan hukum pembebanan Hak Tanggungan, yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak yang menerima Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, subjek Hak Tanggungan terdiri atas Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.⁶⁵

Ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa⁶⁶:

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Pemberi Hak Tanggungan pada umumnya adalah debitur, yaitu pihak yang mempunyai hak atas tanah dan membebankan hak tersebut sebagai jaminan pelunasan utang. Namun demikian, Pemberi Hak Tanggungan tidak selalu harus merupakan debitur, melainkan dapat pula pihak ketiga sepanjang memiliki kewenangan hukum atas objek Hak Tanggungan.⁶⁷

⁶⁵ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 95.

⁶⁶ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁶⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 400.

Adapun Pemegang Hak Tanggungan adalah kreditur, yaitu pihak yang mempunyai piutang dan menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan (preferen) dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur cidera janji, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.⁶⁸

Selain subjek, Hak Tanggungan juga memiliki objek tertentu yang secara tegas ditentukan oleh undang-undang. Objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa⁶⁹:

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, melainkan hanya hak-hak tertentu yang bersifat dapat dipindahtangankan dan memiliki nilai ekonomis. Selain hak atas tanah, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya yang melekat pada tanah tersebut, juga dapat dijadikan satu kesatuan dengan objek Hak Tanggungan sepanjang secara tegas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁷⁰

Kejelasan mengenai subjek dan objek Hak Tanggungan menjadi sangat penting, khususnya dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Hal ini karena hanya

⁶⁸ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 46.

⁶⁹ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁷⁰ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 112.

objek Hak Tanggungan yang sah dan dibebankan oleh pihak yang berwenang yang dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi.

4. Hak dan Kewajiban Kreditur dan Debitur dalam Perjanjian Hak Tanggungan

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir yang lahir sebagai akibat adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur. Oleh karena itu, dalam perjanjian Hak Tanggungan terdapat hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak, yaitu kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan.⁷¹

a. Hak dan Kewajiban Kreditur

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak utama berupa hak preferen, yaitu hak untuk didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditur lainnya apabila debitur cidera janji. Hak ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu.⁷²

Selain hak preferen, kreditur juga memiliki hak eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa⁷³:

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya

⁷¹ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 45.

⁷² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁷³ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

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

Ketentuan tersebut memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan, sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam pelaksanaan hak tersebut, kreditur tetap berkewajiban untuk bertindak itikad baik dan tidak menyalahgunakan kewenangannya, terutama dalam hal penentuan nilai limit dan prosedur lelang agar tidak merugikan debitur secara tidak adil.⁷⁴

Di samping memiliki hak, kreditur juga berkewajiban untuk menghormati hak-hak debitur, antara lain memberikan pemberitahuan yang layak mengenai rencana eksekusi serta memastikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Hak dan Kewajiban Debitur

Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan pada prinsipnya berkewajiban untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian pokok yang telah disepakati. Kewajiban tersebut menjadi dasar diberikannya Hak Tanggungan atas objek tanah milik debitur sebagai jaminan pelunasan utang.⁷⁵

Selain kewajiban, debitur juga memiliki hak-hak tertentu yang harus dilindungi secara hukum. Salah satu hak debitur adalah hak untuk memperoleh perlakuan yang adil dalam pelaksanaan eksekusi Hak

⁷⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 398.

⁷⁵ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 107.

Tanggung. Debitur berhak agar objek Hak Tanggungan tidak dieksekusi secara sewenang-wenang serta berhak memperoleh sisa hasil penjualan lelang apabila nilai penjualan melebihi jumlah utang yang harus dilunasi.⁷⁶

Debitur juga berkewajiban untuk memelihara objek Hak Tanggungan agar tetap bernilai dan tidak melakukan perbuatan yang dapat mengurangi nilai jaminan tanpa persetujuan kreditur. Kewajiban ini bertujuan untuk menjamin kepentingan kreditur sekaligus menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan.

Hubungan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur menjadi aspek penting dalam konteks Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, untuk menilai apakah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah mencerminkan penerapan prinsip keadilan. Ketidakseimbangan dalam pelaksanaan hak kreditur atau pengabaian terhadap hak debitur berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

B. Gambaran Umum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Lelang dan Lelang Eksekusi

Lelang merupakan salah satu cara penjualan barang yang diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Lelang digunakan sebagai sarana untuk memperoleh harga tertinggi atas suatu barang melalui mekanisme penawaran secara terbuka kepada umum. Dalam praktik hukum

⁷⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 212.

perdata, lelang sering digunakan sebagai instrumen pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur cidera janji.⁷⁷

Pengertian lelang secara normatif dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa⁷⁸:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Melalui ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa lelang memiliki beberapa unsur pokok, yaitu adanya barang yang akan dijual, dilakukan secara terbuka untuk umum, didahului dengan pengumuman, serta dilaksanakan melalui mekanisme penawaran harga untuk mencapai nilai tertinggi. Unsur keterbukaan dan persaingan harga ini dimaksudkan untuk menjamin objektivitas dan keadilan dalam proses penjualan.⁷⁹

Lelang dalam praktik hukum tidak hanya digunakan sebagai sarana jual beli biasa, tetapi juga digunakan sebagai alat pelaksanaan putusan atau pemenuhan hak kreditur, yang dikenal dengan istilah lelang eksekusi. Lelang eksekusi merupakan lelang yang dilakukan untuk melaksanakan ketentuan hukum atau putusan yang bersifat memaksa, khususnya dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya.⁸⁰

⁷⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 3.

⁷⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁷⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 212.

⁸⁰ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hlm. 45.

Pengertian lelang eksekusi dapat dipahami sebagai lelang yang dilaksanakan terhadap barang milik debitur berdasarkan titel eksekutorial atau kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, termasuk lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam konteks Hak Tanggungan, dasar hukum lelang eksekusi terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.⁸¹

Dengan demikian, lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari hak eksekutorial kreditur yang dilakukan melalui mekanisme lelang yang diselenggarakan oleh pejabat lelang yang berwenang, dalam hal ini melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Meskipun bersifat memaksa, pelaksanaan lelang eksekusi tetap harus memperhatikan prosedur hukum yang berlaku serta prinsip keadilan bagi debitur dan pihak-pihak terkait lainnya.⁸²

Lelang eksekusi menjadi inti sengketa antara para pihak. Oleh karena itu, pemahaman mengenai pengertian lelang dan lelang eksekusi menjadi penting untuk menilai apakah pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah mencerminkan prinsip keadilan dalam pelaksanaannya.

⁸¹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁸² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 400.

2. Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan memiliki landasan hukum yang jelas dan tegas dalam sistem hukum Indonesia. Dasar hukum tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi debitur agar pelaksanaan eksekusi tidak dilakukan secara sewenang-wenang.⁸³

Dasar hukum utama pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ketentuan yang paling mendasar terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa⁸⁴:

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan tersebut memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi secara langsung melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu. Selain itu, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁸⁵

⁸³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 205.

⁸⁴ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁸⁵ Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Selain Undang-Undang Hak Tanggungan, dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi juga bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yang menjadi dasar hukum bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi atau pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.⁸⁶

Pelaksanaan teknis lelang eksekusi Hak Tanggungan selanjutnya diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur tata cara, prosedur, serta kewenangan pejabat lelang dalam melaksanakan lelang eksekusi. Peraturan ini menjadi pedoman bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam menyelenggarakan lelang secara transparan, terbuka, dan akuntabel.⁸⁷

Dan PMK terbaru Nomor 122 Tahun 2023 yang hadir untuk menyempurnakan prosedur Lelang agar lebih modern berbasis digital dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

Dengan adanya dasar hukum tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak hanya berorientasi pada kepentingan kreditur semata, tetapi juga harus memperhatikan perlindungan hukum dan prinsip keadilan bagi debitur. Apabila pelaksanaan lelang dilakukan tidak sesuai dengan

⁸⁶ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸⁷ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

ketentuan hukum yang berlaku, maka tindakan tersebut dapat digugat melalui pengadilan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan menjadi tolok ukur bagi hakim dalam menilai apakah tindakan kreditur dan KPKNL telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta apakah penerapan prinsip keadilan telah terpenuhi dalam pelaksanaan lelang tersebut.

3. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang berwenang melaksanakan lelang negara. Kewenangan KPKNL dalam pelaksanaan lelang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai lelang serta ketentuan khusus dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.⁸⁸

Secara normatif, dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.⁸⁹ Pelaksanaan pelelangan umum tersebut dalam praktik dilaksanakan melalui KPKNL sebagai perpanjangan tangan negara dalam penyelenggaraan lelang.

⁸⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁸⁹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Prosedur lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL diawali dengan pengajuan permohonan lelang oleh kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan kepada KPKNL. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain sertipikat Hak Tanggungan, akta pemberian Hak Tanggungan (APHT), perjanjian kredit, serta bukti wanprestasi debitur.⁹⁰ Kelengkapan dokumen ini menjadi syarat penting untuk memastikan bahwa lelang dilakukan berdasarkan dasar hukum yang sah.

Setelah permohonan dinyatakan lengkap, KPKNL melakukan penelitian administratif dan yuridis terhadap dokumen yang diajukan. Penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan hak kreditur, status objek Hak Tanggungan, serta memastikan tidak adanya cacat hukum yang dapat menghambat pelaksanaan lelang. Apabila persyaratan telah terpenuhi, KPKNL selanjutnya menetapkan jadwal pelaksanaan lelang.⁹¹

Tahap berikutnya adalah penetapan nilai limit lelang, yaitu nilai minimal objek Hak Tanggungan yang dapat ditawarkan kepada peserta lelang. Penetapan nilai limit pada prinsipnya dilakukan oleh kreditur berdasarkan hasil penilaian (appraisal), namun tetap berada dalam pengawasan KPKNL. Nilai limit ini memiliki peran penting karena berkaitan langsung dengan perlindungan hak debitur agar objek jaminan tidak dijual dengan harga yang tidak wajar.⁹²

Setelah nilai limit ditetapkan, KPKNL melakukan pengumuman lelang kepada publik melalui media yang ditentukan, baik media cetak maupun media

⁹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 89.

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 92.

⁹² Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 115.

elektronik. Pengumuman lelang bertujuan untuk memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar tercipta persaingan yang sehat dan transparan dalam pelaksanaan lelang.⁹³

Pelaksanaan lelang dilakukan pada waktu yang telah ditentukan dengan mekanisme penawaran, baik secara langsung maupun melalui sistem lelang elektronik. Pemenang lelang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi yang memenuhi atau melampaui nilai limit. Selanjutnya, hasil lelang digunakan untuk melunasi piutang kreditur, sedangkan sisa hasil lelang, apabila ada, menjadi hak debitur.⁹⁴

4. Penetapan Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Penetapan nilai limit merupakan salah satu tahapan penting dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, karena nilai limit menjadi batas harga terendah penawaran dalam lelang. Nilai limit berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pemilik objek lelang, khususnya debitur, agar objek Hak Tanggungan tidak terjual dengan harga yang terlalu rendah dan merugikan kepentingannya.⁹⁵

Secara normatif, pengaturan mengenai nilai limit dalam lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 angka 28 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 disebutkan bahwa⁹⁶:

⁹³ Pasal 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

⁹⁴ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 47.

⁹⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 63.

⁹⁶ Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.

Sesuai dengan konteks lelang eksekusi Hak Tanggungan, pihak yang bertindak sebagai penjual adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga penetapan nilai limit pada prinsipnya menjadi kewenangan kreditur. Namun demikian, kewenangan tersebut tidak bersifat mutlak, melainkan harus didasarkan pada penilaian yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, antara lain melalui penilaian oleh penilai independen atau berdasarkan harga pasar yang wajar.⁹⁷

Penetapan nilai limit yang tidak wajar, terlalu rendah, atau tidak didasarkan pada penilaian yang objektif berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur. Oleh karena itu, dalam praktik lelang eksekusi Hak Tanggungan, penetapan nilai limit harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan keadilan, agar tidak menimbulkan kesan adanya penyalahgunaan hak oleh kreditur.⁹⁸

Lebih lanjut, meskipun Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji, pelaksanaan hak tersebut tetap harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak eksekutorial tersebut tidak dapat dimaknai sebagai kebebasan tanpa batas, melainkan harus dijalankan dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur

⁹⁷ *Ibid.*, hlm. 68.

⁹⁸ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 112.

sebagai pemberi Hak Tanggungan.⁹⁹

Penetapan nilai limit sering kali menjadi sumber sengketa antara debitur dan kreditur, terutama apabila debitur menilai bahwa nilai limit yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai pasar wajar dari objek Hak Tanggungan. Penetapan nilai limit yang tidak adil dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum apabila terbukti menimbulkan kerugian dan dilakukan tanpa itikad baik.¹⁰⁰

Penetapan nilai limit menjadi salah satu aspek yang dipermasalahkan oleh penggugat dalam menilai keabsahan dan keadilan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penilaian terhadap penetapan nilai limit tidak hanya dilihat dari aspek kewenangan kreditur semata, tetapi juga dari sejauh mana prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi debitur telah diterapkan dalam pelaksanaan lelang tersebut.

⁹⁹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹⁰⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 52.

BAB III

**PENERAPAN PRINSIP KEADILAN DALAM PELAKSANAAN LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BAGI PARA PIHAK**

A. Prinsip Keadilan Dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Prinsip Keadilan

Prinsip keadilan merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum yang menjadi landasan dalam mengatur hubungan hukum antar subjek hukum. Keadilan pada hakikatnya tidak hanya dimaknai sebagai penerapan aturan hukum secara formal, tetapi juga sebagai upaya untuk menempatkan para pihak pada posisi yang seimbang dan patut sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing.

Sesuai dengan konteks hukum perdata, prinsip keadilan berkaitan erat dengan perlindungan terhadap kepentingan para pihak yang terikat dalam suatu hubungan hukum. Keadilan menghendaki agar setiap pihak memperoleh apa yang menjadi haknya dan menunaikan kewajibannya secara proporsional. Oleh karena itu, penerapan hukum tidak boleh semata-mata bersifat prosedural, tetapi juga harus memperhatikan aspek kepatutan dan kewajaran.

Konsep keadilan secara umum dapat dipahami sebagai asas yang menuntut adanya keseimbangan antara kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Hukum yang adil bukan hanya hukum yang ditaati karena adanya sanksi, melainkan hukum yang mampu memberikan rasa keadilan bagi masyarakat. Dengan demikian, keadilan menjadi tolok ukur dalam menilai apakah suatu

tindakan hukum, meskipun telah sesuai dengan prosedur formal, tetap dapat dibenarkan secara substantif.

Berdasarkan praktik peradilan, prinsip keadilan sering digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim dalam menilai suatu perbuatan hukum. Hakim tidak hanya menilai apakah suatu tindakan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga menilai apakah tindakan tersebut telah mencerminkan rasa keadilan bagi para pihak. Hal ini sejalan dengan kewenangan hakim untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.¹⁰¹

Prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan menuntut agar hak kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya tidak menghilangkan hak debitur untuk memperoleh perlindungan hukum yang layak. Pelaksanaan lelang yang hanya berorientasi pada pemenuhan hak kreditur tanpa memperhatikan kepentingan debitur berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Oleh karena itu, prinsip keadilan berfungsi sebagai pembatas dalam penggunaan kewenangan hukum, termasuk dalam pelaksanaan hak eksekutorial.

Dengan demikian, prinsip keadilan dapat dipahami sebagai asas yang menuntut adanya keseimbangan, kepatutan, dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dalam setiap tindakan hukum.

¹⁰¹ Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

2. Prinsip Keadilan Dalam Hubungan Hukum Kreditur dan Debitur

Hubungan hukum antara kreditur dan debitur pada dasarnya lahir dari suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam hubungan hukum tersebut, prinsip keadilan menjadi landasan penting untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan dan debitur sebagai pihak yang menerima serta berkewajiban untuk melunasi utangnya. Prinsip keadilan dimaksudkan agar tidak terjadi dominasi salah satu pihak yang dapat merugikan pihak lainnya secara tidak proporsional.

Hukum perdata Indonesia menyebutkan prinsip keadilan tercermin dalam asas keseimbangan dan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁰² Asas itikad baik tersebut menghendaki agar kreditur dan debitur tidak hanya berpegang pada bunyi formal perjanjian, tetapi juga memperhatikan kepatutan dan rasa keadilan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Prinsip keadilan dalam hubungan hukum kreditur dan debitur menuntut agar kreditur, meskipun memiliki kedudukan yang lebih kuat secara hukum melalui jaminan Hak Tanggungan, tetap memperhatikan hak-hak debitur. Kreditur tidak dibenarkan untuk menggunakan haknya secara sewenang-wenang, termasuk dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan, apabila tindakan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian yang tidak wajar bagi debitur. Sebaliknya, debitur juga

¹⁰² Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya secara jujur dan bertanggung jawab sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Lebih lanjut, prinsip keadilan menghendaki adanya perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua belah pihak. Kreditur berhak memperoleh kepastian hukum atas pelunasan piutangnya, sementara debitur berhak memperoleh perlakuan yang adil dan tidak diskriminatif dalam pelaksanaan perjanjian, termasuk pada saat terjadi wanprestasi. Keseimbangan ini penting untuk menjaga kepercayaan dalam hubungan hukum serta mencegah timbulnya sengketa yang berlarut-larut.

Prinsip keadilan dalam pelaksanaan Hak Tanggungan tercermin melalui kewajiban kreditur untuk menjalankan hak eksekutorialnya sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur. Hal ini sejalan dengan tujuan pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu memberikan kepastian hukum bagi kreditur tanpa mengabaikan perlindungan terhadap debitur sebagai pihak yang lebih lemah secara ekonomi.¹⁰³

3. Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Prinsip keadilan merupakan salah satu asas fundamental dalam penyelenggaraan hukum perdata, termasuk dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Keadilan dalam konteks ini tidak hanya dimaknai sebagai pelaksanaan hak kreditur semata, tetapi juga sebagai perlindungan terhadap

¹⁰³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 398.

hak-hak debitur agar tidak dirugikan secara tidak proporsional dalam proses eksekusi. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus ditempatkan dalam kerangka keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji, sebagaimana diatur dalam Pasal 6. Ketentuan tersebut memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Namun demikian, pemberian kewenangan tersebut tidak dapat dipisahkan dari kewajiban untuk melaksanakan eksekusi secara patut, wajar, dan beritikad baik, sehingga tidak menimbulkan ketidakadilan bagi debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan.¹⁰⁴

Prinsip keadilan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tercermin antara lain dalam penetapan nilai limit lelang yang harus mencerminkan nilai pasar wajar dari objek jaminan. Penetapan nilai limit yang terlalu rendah berpotensi menghilangkan hak debitur atas nilai ekonomis objek Hak Tanggungan dan dapat menimbulkan kerugian yang tidak seimbang. Oleh karena itu, penentuan nilai limit menjadi salah satu indikator penting untuk menilai apakah pelaksanaan eksekusi telah mencerminkan prinsip keadilan.

¹⁰⁴ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Prinsip keadilan juga tercermin dalam aspek prosedural, seperti pemberitahuan yang layak kepada debitur mengenai rencana pelaksanaan lelang serta pelaksanaan lelang melalui mekanisme yang transparan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan tanpa memperhatikan aspek-aspek tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan dapat dinilai sebagai tindakan yang tidak mencerminkan keadilan.

Penerapan prinsip keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan sering kali diuji melalui gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh debitur. Hakim dalam memeriksa perkara tersebut tidak hanya menilai ada atau tidaknya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi, tetapi juga menilai cara dan proses pelaksanaan eksekusi tersebut. Dengan demikian, keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga bersifat substantif, yaitu menyangkut dampak nyata dari pelaksanaan eksekusi terhadap para pihak.

B. Perbuatan Melawan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum merupakan salah satu sumber timbulnya perikatan dalam hukum perdata, selain perjanjian. Konsep Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya

menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁰⁵

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya dimaknai secara sempit sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang tertulis, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, serta asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam masyarakat. Pemaknaan yang luas ini berkembang dalam praktik peradilan, khususnya sejak adanya putusan Hoge Raad dalam perkara *Lindenbaum vs. Cohen*, yang memperluas cakupan Perbuatan Melawan Hukum.¹⁰⁶

Selaras dengan doktrin hukum perdata, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur tertentu, yaitu adanya perbuatan, perbuatan tersebut bersifat melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan. Unsur-unsur ini menjadi parameter utama bagi hakim dalam menilai ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu perkara.

Perbuatan Melawan Hukum dapat terjadi apabila kreditur atau pihak terkait melaksanakan hak eksekutorialnya dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan hukum atau prinsip keadilan. Meskipun kreditur memiliki dasar hukum untuk melakukan eksekusi, pelaksanaan hak tersebut tetap harus dilakukan dengan itikad baik dan tidak merugikan debitur secara tidak wajar.

¹⁰⁵ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰⁶ R. Subekti, *Hukum Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Intermasa, 2007), hlm. 8–9.

Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara sewenang-wenang atau tidak proporsional dapat dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Oleh karena itu, pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam penelitian ini tidak hanya dipahami secara normatif berdasarkan ketentuan undang-undang, tetapi juga secara substantif, yaitu dengan melihat akibat dan dampak dari suatu perbuatan terhadap pihak lain. Pemahaman ini menjadi penting dalam menganalisis sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan, termasuk dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, untuk menilai apakah tindakan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum atau tidak.

2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu dasar gugatan dalam hukum perdata yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Berdasarkan ketentuan tersebut, doktrin dan praktik peradilan pada umumnya merumuskan adanya beberapa unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁰⁷

Unsur pertama adalah adanya perbuatan, baik berupa perbuatan aktif maupun perbuatan pasif. Perbuatan aktif dapat berupa tindakan nyata yang dilakukan oleh seseorang, sedangkan perbuatan pasif berupa tidak dilakukannya

¹⁰⁷ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan. Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, perbuatan dapat berupa tindakan penetapan nilai limit, pelaksanaan lelang, maupun pengabaian prosedur tertentu yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Unsur kedua adalah perbuatan tersebut bersifat melawan hukum. Pengertian melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan asas kepatutan dan kehati-hatian dalam masyarakat. Dengan demikian, suatu perbuatan yang secara formal memiliki dasar kewenangan tetap dapat dinilai melawan hukum apabila dilakukan dengan cara yang tidak patut atau tidak adil.

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan dari pelaku, baik dalam bentuk kesengajaan maupun kelalaian. Unsur kesalahan berkaitan dengan sikap batin pelaku dalam melakukan perbuatan tersebut. Dalam praktik, kesalahan tidak selalu harus dibuktikan secara eksplisit, melainkan dapat disimpulkan dari rangkaian tindakan yang menunjukkan kurangnya itikad baik atau kehati-hatian dalam bertindak.

Unsur keempat adalah adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain. Kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil maupun immateriil. Dalam sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan, kerugian materiil dapat berupa hilangnya nilai ekonomis objek jaminan akibat

penjualan dengan harga yang tidak wajar, sedangkan kerugian immateriil dapat berupa terganggunya rasa keadilan atau kepastian hukum bagi debitur.

Unsur kelima adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Artinya, kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan harus merupakan akibat langsung dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku. Tanpa adanya hubungan sebab akibat tersebut, suatu perbuatan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum meskipun menimbulkan kerugian.

Namun demikian, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dikemukakan tersebut mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yakni memberi penjelasan dan penegasan terhadap kriteria-kriteria dari suatu perbuatan yang melawan hukum. Dalam kata lain, unsur manapun yang digunakan dan ditetapkan, tujuannya tetap menerangkan bahwa perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum.¹⁰⁸

Sesuai dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, kelima unsur perbuatan melawan hukum tersebut menjadi tolok ukur bagi hakim dalam menilai apakah tindakan kreditur atau pihak terkait dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Penilaian terhadap unsur-unsur tersebut dilakukan secara komprehensif dengan memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta prinsip keadilan yang berlaku dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

¹⁰⁸ R. Juli Moertiono, "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak", *Jurnal Ilmiah METADATA*, Vol. 2 No. 1, 2020, hlm. 8

3. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Konteks Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu dasar gugatan dalam perkara perdata yang timbul akibat adanya tindakan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks lelang eksekusi Hak Tanggungan, perbuatan melawan hukum sering kali didalilkan oleh debitur apabila pelaksanaan eksekusi dinilai tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak mencerminkan prinsip keadilan.

Secara normatif, konsep perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁰⁹ Berdasarkan ketentuan tersebut, suatu tindakan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Kewenangan kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan memang diakui oleh hukum, khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun demikian, kewenangan tersebut tidak bersifat absolut dan tidak dapat dijalankan secara sewenang-wenang. Pelaksanaan lelang yang menyimpang dari prosedur hukum, dilakukan tanpa itikad baik, atau mengabaikan kepentingan debitur dapat menimbulkan

¹⁰⁹ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

konsekuensi hukum berupa tanggung jawab perdata.

Perbuatan melawan hukum dalam konteks lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat terjadi, antara lain, apabila penetapan nilai limit dilakukan secara tidak wajar sehingga tidak mencerminkan nilai pasar objek jaminan, atau apabila debitur tidak diberikan pemberitahuan yang layak mengenai rencana pelaksanaan lelang. Tindakan-tindakan tersebut dapat dinilai melanggar asas kepatutan dan keadilan yang seharusnya melekat dalam pelaksanaan eksekusi, meskipun secara formal kreditur memiliki hak untuk melakukan lelang.

Selain itu, perbuatan melawan hukum juga dapat timbul apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan cara yang tidak transparan atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang. Dalam hal ini, penilaian terhadap ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum tidak hanya didasarkan pada keberadaan kewenangan eksekusi, tetapi juga pada cara kewenangan tersebut dijalankan.

Pada pelaksanaan praktik peradilan, hakim menilai perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan melihat secara menyeluruh hubungan hukum para pihak, proses pelaksanaan lelang, serta akibat hukum yang timbul bagi debitur. Oleh karena itu, meskipun lelang eksekusi dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan yang tidak memperhatikan prinsip keadilan dan kepatutan tetap dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

C. Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Kedudukan Hukum Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan hukum yang istimewa dalam hubungan hukum dengan debitur. Kedudukan tersebut timbul dari adanya perjanjian Hak Tanggungan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok utang-piutang. Sebagai pemegang Hak Tanggungan, kreditur memperoleh jaminan kebendaan atas objek tertentu yang memberikan kepastian hukum dalam pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji.

Kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan secara tegas diakui dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya secara didahulukan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hak ini dikenal sebagai hak preferen, yang menjadi ciri utama dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan.¹¹⁰

Selain memiliki hak preferen, kreditur pemegang Hak Tanggungan juga memiliki hak eksekutorial atas objek jaminan. Hal ini tercermin dari adanya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dalam Sertipikat Hak Tanggungan, yang memberikan kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan adanya kekuatan eksekutorial tersebut, kreditur berhak mengeksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur tidak memenuhi

¹¹⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

kewajibannya.¹¹¹

Meskipun demikian, kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak dapat dipahami sebagai kedudukan yang bersifat absolut. Pelaksanaan hak-hak kreditur, khususnya dalam hal eksekusi, tetap dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan serta asas-asas umum hukum perdata, seperti asas itikad baik dan kepatutan. Oleh karena itu, kreditur berkewajiban untuk melaksanakan hak eksekutorialnya secara wajar dan tidak merugikan debitur secara tidak proporsional.

Kedudukan hukum kreditur sering kali menjadi objek pengujian di pengadilan, terutama apabila debitur mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam praktiknya. Hakim dalam menilai perkara tersebut tidak hanya melihat ada atau tidaknya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi, tetapi juga menilai apakah kewenangan tersebut telah dijalankan sesuai dengan prinsip keadilan dan prosedur hukum yang berlaku.

2. Kedudukan Hukum Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan

Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan memiliki kedudukan hukum sebagai pihak yang menyerahkan objek jaminan berupa hak atas tanah untuk menjamin pelunasan utang kepada kreditur. Kedudukan ini lahir dari adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang yang kemudian diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir. Dengan demikian, debitur tetap merupakan pemilik sah atas objek Hak Tanggungan

¹¹¹ Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

sepanjang belum dilaksanakannya eksekusi.

Sebagai pemberi Hak Tanggungan, debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian pokok, serta berkewajiban menjaga dan memelihara objek Hak Tanggungan agar tidak berkurang nilainya. Kewajiban tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, sekaligus menjaga keseimbangan hubungan hukum antara para pihak.

Di sisi lain, debitur juga memiliki hak-hak yang harus dilindungi oleh hukum. Salah satu hak utama debitur adalah hak untuk memperoleh perlakuan yang adil dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji, pelaksanaan eksekusi tersebut tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang dan harus memperhatikan prinsip keadilan serta itikad baik.¹¹²

Kedudukan hukum debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan juga tercermin dalam haknya untuk memperoleh sisa hasil penjualan lelang apabila nilai penjualan objek Hak Tanggungan melebihi jumlah utang yang harus dilunasi. Hal ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi juga menjamin agar debitur tidak kehilangan hak ekonomisnya secara tidak proporsional.

¹¹² Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Debitur berhak memperoleh pemberitahuan yang layak mengenai rencana pelaksanaan lelang serta berhak mengajukan keberatan atau upaya hukum apabila pelaksanaan lelang dinilai merugikan hak-haknya. Oleh karena itu, kedudukan hukum debitur tidak dapat dipandang sebagai pihak yang sepenuhnya pasif, melainkan sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan kepentingan yang harus dihormati.

Adapun kedudukan hukum debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan menjadi aspek penting dalam menilai apakah pelaksanaan lelang eksekusi telah dilakukan secara adil. Keberatan yang diajukan oleh Penggugat menunjukkan bahwa debitur memiliki hak untuk menggugat apabila menilai bahwa pelaksanaan eksekusi telah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh hukum. Dengan demikian, kedudukan hukum debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan merupakan elemen penting dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur.

3. Kedudukan Hukum KPKNL dalam Pelaksanaan Lelang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang negara, termasuk lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan lelang, KPKNL bertindak sebagai pelaksana teknis lelang yang menyelenggarakan proses lelang berdasarkan permohonan dari pihak penjual, dalam hal ini kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Secara normatif, kewenangan KPKNL dalam pelaksanaan lelang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan ketentuan tersebut, KPKNL berwenang untuk memeriksa kelengkapan administratif permohonan lelang, menetapkan jadwal lelang, mengumumkan pelaksanaan lelang, serta menyelenggarakan lelang sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan.¹¹³

Kedudukan hukum KPKNL bukan sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap objek lelang, melainkan sebagai pelaksana lelang yang bersifat administratif dan prosedural. KPKNL tidak berwenang untuk menilai atau memutuskan sengketa keperdataan antara kreditur dan debitur, termasuk menilai keabsahan hubungan utang-piutang maupun besaran kewajiban debitur. Oleh karena itu, tanggung jawab KPKNL terbatas pada penyelenggaraan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Meskipun demikian, KPKNL tetap memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan secara transparan, tertib, dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Apabila dalam pelaksanaan lelang terdapat cacat prosedural atau pelanggaran terhadap ketentuan lelang, maka tindakan tersebut dapat berimplikasi pada tanggung jawab hukum, khususnya apabila menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

¹¹³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sesuai dengan praktik peradilan, kedudukan hukum KPKNL sering kali menjadi objek gugatan apabila debitur merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang. Namun demikian, penilaian terhadap tanggung jawab KPKNL oleh hakim umumnya didasarkan pada sejauh mana KPKNL telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila KPKNL hanya menjalankan fungsi administratif dan prosedural sesuai aturan, maka KPKNL tidak dapat dibebani tanggung jawab atas substansi sengketa antara kreditur dan debitur.

4. Kedudukan Hukum Pembeli Lelang

Pembeli lelang merupakan pihak yang memperoleh objek lelang melalui mekanisme lelang yang diselenggarakan oleh pejabat lelang yang berwenang. Dalam konteks lelang eksekusi Hak Tanggungan, pembeli lelang memiliki kedudukan hukum yang penting karena ia memperoleh hak atas objek lelang berdasarkan proses yang secara formal dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara yuridis, pembeli lelang yang telah memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk melunasi harga lelang, memperoleh hak atas objek lelang sebagaimana dibuktikan dengan Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang kepada pembeli lelang.¹¹⁴ Dengan demikian, pembeli lelang pada prinsipnya harus dilindungi secara hukum sepanjang proses lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

¹¹⁴ *Ibid.*

Kedudukan hukum pembeli lelang juga berkaitan erat dengan asas itikad baik. Pembeli lelang yang beritikad baik, yaitu yang membeli objek lelang tanpa mengetahui adanya cacat hukum dalam proses lelang, patut memperoleh perlindungan hukum. Perlindungan ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang sebagai sarana peralihan hak yang sah.

Namun demikian, kedudukan hukum pembeli lelang tidak bersifat mutlak dan dapat dipengaruhi oleh penilaian hakim terhadap keabsahan proses lelang. Apabila terbukti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan mengandung cacat hukum yang bersifat mendasar, seperti adanya perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap prinsip keadilan, maka kedudukan hukum pembeli lelang dapat dipersoalkan dalam proses peradilan. Dalam kondisi demikian, hakim dapat menilai sejauh mana perlindungan hukum terhadap pembeli lelang tetap dapat diberikan.

Pembeli lelang sering kali ditempatkan sebagai pihak yang harus dilindungi sepanjang ia bertindak dengan itikad baik dan tidak terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam proses lelang. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum pembeli lelang berada dalam posisi yang relatif kuat, namun tetap bergantung pada keabsahan prosedur lelang yang mendasarinya.

Kedudukan hukum pembeli lelang menjadi salah satu aspek yang perlu dipertimbangkan dalam menilai akibat hukum dari sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan. Penilaian tersebut tidak hanya berkaitan dengan hak pembeli

lelang atas objek yang dibelinya, tetapi juga berkaitan dengan keseimbangan antara perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik dan perlindungan terhadap debitur yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang.

BAB IV

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENILAI PENERAPAN PRINSIP
KEADILAN DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN PADA PERKARA NOMOR 355/PDT.G/2023/PN MEDAN**

A. Gambaran Umum Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan

1. Kronologi Terjadinya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan bermula dari adanya hubungan hukum antara debitur dan kreditur yang didasarkan pada perjanjian kredit, di mana debitur menyerahkan objek berupa hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan perjanjian aksesoir yang lahir dari perjanjian pokok utang-piutang antara para pihak.¹¹⁵

Ketika pelaksanaan perjanjian kredit, debitur dinyatakan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati atau berada dalam keadaan wanprestasi. Keadaan wanprestasi ini menjadi dasar hukum bagi kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan, sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Hak Tanggungan.¹¹⁶

Berdasarkan keadaan tersebut, kreditur mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Permohonan lelang ini didasarkan

¹¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 18.

¹¹⁶ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 106.

pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.¹¹⁷

Oleh karena itu, dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi, kreditur menetapkan nilai limit terhadap objek Hak Tanggungan yang akan dilelang. Nilai limit tersebut kemudian dijadikan sebagai harga minimal penawaran dalam lelang dan disampaikan kepada KPKNL untuk selanjutnya dipergunakan dalam pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.¹¹⁸ Setelah persyaratan administratif dinyatakan lengkap, KPKNL melakukan pengumuman dan penjadwalan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan selanjutnya dilakukan pada waktu yang telah ditentukan, dan objek Hak Tanggungan dinyatakan terjual kepada pihak yang mengajukan penawaran tertinggi dan memenuhi syarat sebagai pemenang lelang. Dengan terlaksananya lelang tersebut, hak atas objek Hak Tanggungan beralih kepada pembeli lelang, sedangkan hasil lelang digunakan untuk pelunasan piutang kreditur.¹¹⁹

Namun demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut dipermasalahkan oleh debitur. Debitur menilai bahwa proses pelaksanaan

¹¹⁷ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹¹⁸ Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹¹⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 72.

lelang, termasuk penetapan nilai limit dan prosedur lelang yang dijalankan, telah merugikan hak-haknya dan tidak mencerminkan prinsip keadilan. Atas dasar itulah debitur mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Medan, yang kemudian diperiksa dan diputus dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan.¹²⁰

Kronologi terjadinya lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara a quo menjadi dasar penting dalam menganalisis apakah pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta apakah prinsip keadilan bagi para pihak telah diterapkan secara proporsional.

2. Pokok Sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat

Pokok sengketa dalam Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan berawal dari keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Para Tergugat atas objek jaminan milik Penggugat. Sengketa ini pada dasarnya berkaitan dengan keabsahan dan keadilan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, khususnya dalam hal prosedur pelaksanaan lelang dan penetapan nilai limit lelang.¹²¹

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah menimbulkan kerugian bagi dirinya sebagai debitur dan pemberi Hak Tanggungan. Menurut Penggugat, nilai limit yang ditetapkan dalam lelang tersebut tidak mencerminkan nilai

¹²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan.

¹²¹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Duduk Perkara*.

pasar wajar dari objek Hak Tanggungan sehingga berpotensi merugikan hak-hak Penggugat.¹²²

Selain itu, Penggugat juga mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melaksanakan hak eksekutorial secara sepihak tanpa memperhatikan prinsip keadilan dan itikad baik. Penggugat berpendapat bahwa meskipun kreditur memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaan hak tersebut seharusnya tetap memperhatikan kepentingan hukum debitur dan tidak dilakukan secara sewenang-wenang.¹²³ Oleh karena itu, tindakan Para Tergugat dinilai oleh Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian.¹²⁴

Di sisi lain, Para Tergugat pada pokoknya berpendapat bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah cidera janji terhadap kewajibannya, sehingga kreditur berhak menggunakan hak eksekutorialnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Penetapan nilai limit dan pelaksanaan lelang juga diklaim telah dilakukan berdasarkan prosedur yang berlaku serta melibatkan instansi yang berwenang.¹²⁵

¹²² *Ibid.*, bagian *Posita Gugatan Penggugat*.

¹²³ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹²⁴ R. Subekti, *Hukum Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Intermedia, 2007), hlm. 12.

¹²⁵ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Jawaban Para Tergugat*.

Dengan demikian, pokok sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini tidak semata-mata berkaitan dengan adanya utang-piutang, melainkan berfokus pada apakah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan secara sah dan adil, serta apakah tindakan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Sengketa ini kemudian menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menilai penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan.¹²⁶

B. Akibat Hukum dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan

1. Keabsahan Yuridis Risalah Lelang sebagai Akta Otentik

Akibat hukum utama dari penerapan prinsip keadilan prosedural dalam perkara ini adalah pengakuan secara mutlak terhadap Risalah Lelang sebagai akta otentik yang sah dan berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 1 ayat 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai definisi Risalah Lelang¹²⁷ sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, dokumen ini menjadi bukti sah bahwa proses peralihan hak telah terjadi. Karena Majelis Hakim menilai lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan *Vendu Reglement* dan peraturan pelaksanaannya, maka akibat hukumnya adalah

¹²⁶ *Ibid.*, bagian *Pertimbangan Hukum Majelis Hakim*.

¹²⁷ *Ibid.*

Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, sehingga segala dalil pembatalan lelang yang diajukan oleh Penggugat menjadi gugur demi hukum.

Akibat hukum selanjutnya berkaitan dengan penetapan nilai limit lelang yang dinilai telah memenuhi ambang batas keadilan substantif sehingga menutup celah gugatan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim dalam pertimbangannya merujuk pada Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 mengenai batasan Nilai Limit lelang eksekusi yang ditetapkan di antara Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi¹²⁸, di mana nilai limit sebesar Rp1.126.000.000,00 terbukti berada di atas nilai likuidasi hasil penilaian independen KJPP. Akibat hukum dari kesesuaian nilai limit ini adalah tindakan Tergugat I secara yuridis dianggap sebagai pelaksanaan kewenangan yang sah dan adil, sehingga tidak ada kewajiban ganti rugi bagi kreditur meskipun harga yang terbentuk jauh di bawah keinginan Penggugat.

Selanjutnya, pemenuhan keadilan melalui transparansi pemberitahuan mengakibatkan lahirnya kepastian hukum atas hapusnya hak kepemilikan debitur secara paksa namun legal. Hal ini didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Karena Tergugat I terbukti telah mengirimkan pemberitahuan tertulis dan melakukan pengumuman di media massa sesuai Pasal 53 ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, maka akibat hukumnya adalah Penggugat tidak lagi memiliki kapasitas hukum

¹²⁸ *Ibid.*

untuk mempertahankan objek jaminan tersebut, dan secara otomatis hak kepemilikan beralih secara utuh kepada pemenang lelang.

Selain daripada itu, terdapat pula akibat dari diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 13 Maret 2023 adalah melekatnya kekuatan pembuktian sempurna terhadap segala peristiwa hukum yang terjadi selama proses lelang eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan kedudukan Risalah Lelang sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum berwenang dan ditegaskan kembali dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kekuatan pembuktian sempurna suatu akta otentik bagi para pihak dan ahli warisnya. Dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, Majelis Hakim menegaskan bahwa risalah tersebut memberikan kepastian hukum yang mutlak mengenai kebenaran formil lelang, sehingga segala dalil Penggugat mengenai manipulasi harga atau ketidakabsahan prosedur dinyatakan tidak beralasan hukum karena tidak mampu melumpuhkan kekuatan bukti otentik tersebut.

Secara teknis, status kekuatan pembuktian sempurna ini mengakibatkan lahirnya dasar hukum yang tidak terbantahkan bagi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari debitur kepada pembeli lelang. Berdasarkan Pasal 1 ayat 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dokumen tersebut berfungsi sebagai instrumen jual beli yang sah untuk keperluan pendaftaran

balik nama di Kantor Pertanahan. Akibat hukum ini menempatkan pemenang lelang dalam posisi yuridis yang kuat karena hak kepemilikannya dilindungi secara penuh oleh negara, sekaligus menutup kemungkinan bagi debitur untuk menarik kembali objek jaminan melalui gugatan serupa di masa yang akan datang.

2. Peralihan Hak Kepemilikan dan Hilangnya Hak Subjektif Debitur

Akibat hukum yang paling signifikan bagi Penggugat (debitur) dalam penerapan prinsip keadilan pada perkara ini adalah hapusnya hak kepemilikan atas objek jaminan yang diikuti dengan hilangnya hak subjektif untuk menuntut ganti rugi melalui dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Pengalihan hak milik ini terjadi secara paksa namun sah secara yuridis melalui penerbitan Kutipan Risalah Lelang sebagai instrumen hukum yang mengikat. Pemindahan hak ini didasarkan pada terpenuhinya unsur keadilan prosedural di mana hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang diseimbangkan dengan perlindungan hak-hak prosedural debitur selama proses lelang berlangsung.

Kehilangan hak milik secara mutlak ini merupakan perwujudan dari kekuatan eksekutorial yang melekat pada Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam perkara *a quo*, karena debitur terbukti wanprestasi dengan tidak membayar angsuran kredit sejak Februari 2014, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 hak milik

tersebut beralih seketika kepada pemenang lelang setelah seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi.

Bersamaan dengan hapusnya hak milik, debitur juga kehilangan dasar hukum untuk mempertahankan hak subjektifnya melalui gugatan PMH karena tindakan kreditur dinilai hakim tidak memenuhi unsur kesalahan. Merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu tindakan baru dapat dikualifikasikan sebagai PMH jika terdapat pelanggaran hukum atau asas kepatutan secara nyata. Namun, karena penetapan nilai limit lelang dalam perkara ini telah sesuai dengan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan kreditur dianggap sebagai pelaksanaan kewenangan yang sah, bukan perbuatan melawan hukum.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya secara eksplisit menegaskan bahwa akibat hukum dari penerapan prinsip keadilan substantif adalah ditolaknya seluruh dalil kerugian Penggugat yang dianggap berupaya menghindari kewajiban hukum. Hakim menilai bahwa Penggugat mencoba memanipulasi peristiwa wanprestasi menjadi kerangka PMH (*playing victim*), padahal pelaksanaan lelang adalah risiko hukum yang telah disetujui debitur sejak penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akibatnya, status hukum lelang tersebut dinyatakan sah dan mengikat, sehingga Penggugat tidak lagi memiliki *legal standing* untuk membatalkan peralihan hak yang telah terjadi kepada pembeli lelang.

Kedua akibat hukum ini menciptakan keseimbangan baru (*equilibrium*) yang memberikan kepastian hukum bagi sistem perbankan dan masyarakat luas. Perlindungan terhadap hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan melalui Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakibatkan hapusnya perikatan hutang piutang antara debitur dan kreditur sebatas hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, penerapan prinsip keadilan dalam putusan ini mengakibatkan tuntasnya hubungan hukum sengketa dan memberikan dasar yang kuat bagi pemenang lelang untuk melakukan eksekusi pengosongan objek.

3. Perlindungan Hukum dan Kepastian Hak bagi Pembeli Lelang Beritikad Baik

Akibat hukum selanjutnya dari penerapan prinsip keadilan dalam putusan ini adalah ditetapkannya pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik yang berhak mendapatkan perlindungan hukum secara penuh. Berdasarkan Pasal 1 ayat 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembeli lelang memperoleh hak atas objek berdasarkan proses yang dilakukan secara formal oleh pejabat lelang yang berwenang. Dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, Majelis Hakim memandang bahwa Tergugat III adalah pihak ketiga yang bertindak secara jujur tanpa mengetahui adanya sengketa internal antara debitur dan kreditur, sehingga status hukumnya harus dilindungi demi menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga lelang negara.

Kepastian hak bagi pembeli lelang ini ditegaskan melalui pemenuhan seluruh kewajiban pembayaran yang mengakibatkan lahirnya hak kepemilikan yang sah dan tak terbantahkan. Berdasarkan fakta persidangan, pemenang lelang terbukti telah melunasi harga lelang, membayar bea lelang, serta melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akibat hukum dari pemenuhan kewajiban finansial ini adalah pembeli lelang berhak untuk mendapatkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai bukti peralihan hak yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Penerapan prinsip keadilan dalam putusan ini mengakibatkan segala risiko cacat hukum yang didalilkan oleh debitur tidak dapat dibebankan kepada pembeli lelang. Perlindungan hukum ini bersumber dari doktrin pembeli beritikad baik yang selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung, di mana pembeli yang memperoleh barang melalui lelang resmi negara harus dijamin haknya agar tidak terjadi ketidakpastian hukum di kemudian hari. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim membebaskan tanggung jawab pembuktian prosedur lelang kepada penjual (kreditur) dan pejabat lelang, bukan kepada pembeli, sehingga akibat hukumnya hak pembeli lelang tetap aman meskipun prosedur penetapan nilai limit dipersoalkan oleh debitur.

Akibat hukum praktis yang lahir bagi pemenang lelang adalah timbulnya hak untuk mengajukan eksekusi pengosongan terhadap objek

yang masih dikuasai oleh debitur. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku umum dalam hukum acara perdata, pembeli yang telah memiliki Risalah Lelang yang berkekuatan hukum tetap dapat memohon bantuan Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan pengosongan secara paksa jika debitur menolak keluar secara sukarela. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari beralihnya hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, di mana pemenang lelang berhak menikmati manfaat ekonomi dan fisik dari aset yang telah dibeli.

Putusan ini menegaskan bahwa kerugian debitur akibat eksekusi tidak boleh mencederai hak pihak ketiga yang telah bertindak sesuai prosedur, sehingga akibat hukumnya adalah terciptanya kepercayaan hukum bagi pelaksanaan lelang-lelang eksekusi di masa mendatang.

4. Implikasi Terhadap Pemenuhan Hak Piutang dan Kepastian Hukum Kreditur

Akibat hukum yang paling mendasar bagi kreditur (Tergugat I) dalam penerapan prinsip keadilan pada perkara ini adalah terpenuhinya hak subjektif untuk memperoleh pelunasan piutang melalui eksekusi jaminan. Pemenuhan piutang ini merupakan kompensasi yuridis atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur (Penggugat) yang terbukti gagal memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit secara tepat waktu sejak Februari 2014. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga secara hukum hasil lelang digunakan untuk menutup seluruh atau sebagian sisa kewajiban debitur sesuai dengan

nilai penawaran tertinggi yang terbentuk di persidangan.

Implikasi hukum selanjutnya adalah penegasan terhadap kekuatan eksekutorial dan hak preferen kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama yang menempatkannya pada posisi yang diutamakan dibandingkan kreditur lainnya. Melalui penerapan prinsip keadilan prosedural, pengadilan mengakui hak kreditur untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Akibat hukumnya, kreditur mendapatkan kepastian bahwa tindakan eksekusi mandiri tanpa memerlukan putusan pengadilan adalah tindakan sah yang dibenarkan demi menjaga keamanan piutang perbankan.

Penerapan prinsip keadilan substantif oleh majelis hakim mengakibatkan tindakan kreditur dalam melaksanakan prosedur lelang dinyatakan sah dan mengikat secara hukum, sehingga menutup celah perlawanan debitur. Walaupun Penggugat mendalilkan adanya kerugian akibat nilai limit yang rendah, akibat hukum dari dipatuhinya mekanisme dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah tindakan kreditur dinilai sebagai pelaksanaan hak yang wajar dan bukan perbuatan melawan hukum. Penilaian hakim terhadap penggunaan jasa Penilai independen dalam penentuan nilai limit memberikan proteksi hukum bagi kreditur dari tuduhan manipulasi harga atau kesewenang-wenangan.

Implikasi yuridis lainnya adalah lahirnya kekebalan hukum bagi kreditur terhadap tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang diajukan oleh debitur dalam kerangka gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Majelis hakim berpendapat bahwa karena keseluruhan unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terbukti secara kumulatif, maka kreditur tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pemulihan hak atau pembayaran kompensasi kepada Penggugat. Akibat hukum ini sangat krusial untuk menjaga integritas perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak secara sadar di hadapan hukum.

C. Kendala dan Solusi yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Perkara

1. Kendala Normatif

Kendala normatif utama dalam penerapan prinsip keadilan bersumber pada ketidakjelasan standar "harga wajar" yang memicu multi-interpretasi batasan nilai limit antara nilai pasar dan nilai likuidasi. Hal ini dimungkinkan secara regulasi melalui Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memberikan rentang yang sangat lebar bagi penjual untuk menetapkan harga minimal objek lelang. Akibatnya, perlindungan hak ekonomi debitur sering terabaikan karena standar harga yang digunakan cenderung bersifat subjektif dan lebih mementingkan tercapainya nilai likuidasi guna menutup sisa utang kreditur daripada mencapai nilai pasar yang sesungguhnya.

Fenomena ketidakjelasan standar ini terlihat nyata dalam sengketa perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, di mana terjadi disparitas harga

yang sangat tajam antara nilai limit dengan nilai pasar riil objek jaminan. Dalam fakta persidangan, Penggugat mendalilkan bahwa aset miliknya yang memiliki nilai pasar sekitar Rp2,3 Miliar justru ditetapkan nilai limitnya secara rendah sehingga terjual hanya seharga Rp1,07 Miliar. Meskipun secara prosedural formal hakim menilai lelang tersebut telah sah karena mengikuti ambang batas nilai likuidasi, namun secara substantif hal ini menunjukkan kegagalan regulasi dalam menjamin prinsip keadilan distributif bagi debitur akibat dominasi kreditur dalam menentukan harga limit tersebut.

Kendala normatif selanjutnya adalah keterbatasan regulasi dalam memberikan ruang bagi debitur untuk mengajukan sanggahan atau perlindungan hukum yang efektif sebelum pelaksanaan lelang dilakukan. Berdasarkan Pasal 1 angka 25 dan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, kewenangan penuh penetapan harga minimal berada di tangan kreditur selaku penjual. Ketiadaan mekanisme kontrol yuridis yang memungkinkan debitur memprotes kewajaran nilai limit tersebut sebelum terbitnya risalah lelang menciptakan ketidakseimbangan posisi tawar, sehingga tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban dan keadilan yang seimbang bagi kedua belah pihak sulit untuk diwujudkan sepenuhnya.

2. Kendala Teknis

Kendala teknis utama dalam mewujudkan keadilan bagi debitur adalah adanya dominasi kreditur dalam proses penentuan nilai aset, yang

berujung pada ketimpangan posisi tawar. Berdasarkan Pasal 1 angka 28 dan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pihak yang bertindak sebagai penjual sekaligus pemegang otoritas penetapan nilai limit adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan. Otoritas ini sering kali digunakan untuk menetapkan nilai limit yang rendah dengan tujuan teknis agar objek jaminan cepat terjual demi menutup sisa piutang kreditur, tanpa mempertimbangkan secara proporsional hak ekonomi debitur atas sisa hasil lelang yang seharusnya didapatkan dari harga pasar yang wajar.

Ketimpangan ini diperparah oleh disparitas hasil penilaian antara penilai independen (appraisal) dengan realita harga pasar di lapangan. Secara teknis, laporan penilaian aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sering kali menyajikan dua angka, yaitu nilai pasar dan nilai likuidasi, di mana Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 memperbolehkan nilai limit ditetapkan serendah-rendahnya sama dengan nilai likuidasi. Penggunaan nilai likuidasi yang secara teknis berada jauh di bawah harga pasar asli menciptakan hambatan bagi debitur untuk memperoleh keadilan distributif, karena aset yang dieksekusi kehilangan nilai ekonomisnya secara signifikan dalam proses pelelangan yang bersifat memaksa tersebut.

Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan menyebutkan secara jelas bahwa kendala teknis ini terlihat dari penetapan nilai limit sebesar Rp1.126.000.000,00 yang didasarkan pada nilai likuidasi KJPP sebesar Rp1.052.400.000,00, padahal Penggugat mendalilkan nilai pasar aset

tersebut mencapai Rp2,3 Miliar. Meskipun penetapan tersebut dianggap sah secara prosedural karena berada di atas batas minimal nilai likuidasi, kesenjangan nilai yang mencapai lebih dari 50% menunjukkan adanya hambatan teknis dalam mengakomodasi prinsip keadilan substantif. Dominasi kreditur dalam memilih metodologi penilaian yang paling menguntungkan bagi kecepatan eksekusi hutang pada akhirnya mengesampingkan perlindungan terhadap hak kepemilikan debitur yang seharusnya dijunjung tinggi dalam semangat penegakan hukum jaminan.

3. Kendala Yuridis

Kendala yuridis yang menonjol dalam upaya perlindungan hak debitur adalah kecenderungan Majelis Hakim untuk menitikberatkan keadilan pada aspek prosedural formal. Dalam sistem peradilan perdata, pemenuhan syarat-syarat administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sering kali dianggap sudah cukup untuk menyatakan suatu proses lelang telah memenuhi rasa keadilan. Hal ini berakibat pada pengesampingan keadilan substantif, di mana hakim lebih memprioritaskan kepastian hukum berdasarkan kelengkapan dokumen formal dibandingkan meninjau secara kritis kewajaran nilai ekonomi dari harga aset yang dieksekusi.

Majelis Hakim berpandangan bahwa selama tahapan lelang seperti pengumuman lelang, pemberitahuan tertulis kepada debitur, dan penetapan nilai limit telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka unsur

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak terpenuhi. Meskipun Penggugat mendalilkan adanya ketidakadilan harga yang mencolok, hakim menegaskan bahwa penetapan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan penjual berdasarkan Pasal 47 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Kondisi ini menunjukkan kendala yuridis berupa terbatasnya ruang diskresi hakim yang enggan melampaui batasan formalitas peraturan tertulis untuk menguji aspek kewajaran harga yang secara nyata menggerus hak ekonomi debitur.

Kendala yuridis berikutnya adalah kesulitan pembuktian ketidakadilan nilai limit oleh debitur di hadapan persidangan. Majelis Hakim memberikan kekuatan pembuktian yang tinggi terhadap Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai rujukan profesional yang sah dalam menentukan nilai objek. Berdasarkan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 sepanjang nilai limit yang ditetapkan tidak berada di bawah nilai likuidasi hasil penilaian KJPP, maka dalil ketidakadilan harga yang diajukan debitur dianggap tidak beralasan hukum. Ketidakmampuan debitur untuk menghadirkan bukti tandingan yang memiliki kekuatan pembuktian setara dengan laporan penilai profesional mengakibatkan upaya perlindungan hak debitur sering kali kandas di tahap pembuktian.

4. Kendala Implementatif

Kendala implementatif dalam mewujudkan prinsip keadilan sering kali muncul dari hambatan komunikasi dan transparansi pra-lelang antara

kreditur dan debitur (4.4.1). Meskipun secara regulasi kreditur wajib memberikan pemberitahuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam praktiknya debitur sering kali mendalilkan tidak menerima informasi tersebut. Dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, Penggugat mengklaim tidak pernah diberitahu mengenai rencana lelang, namun Majelis Hakim menemukan fakta bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat pemberitahuan secara patut dan melakukan pengumuman resmi di Surat Kabar Harian Waspada. Hambatan komunikasi ini menunjukkan bahwa klaim ketidaktahuan debitur sering kali menjadi kendala nyata di lapangan yang menghambat kelancaran proses lelang meskipun prosedur formal telah terpenuhi.

Kendala implementatif lainnya berkaitan dengan adanya itikad tidak baik dan upaya perlawanan hukum dari debitur yang menghambat tercapainya kepastian hukum bagi semua pihak (4.4.2). Prinsip keadilan dalam pelaksanaan hubungan hukum harus berlandaskan itikad baik sebagaimana dicerminkan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun dalam realitasnya, gugatan Perbuatan Melawan Hukum sering kali disalahgunakan sebagai strategi untuk menunda eksekusi jaminan. Majelis Hakim dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan menilai bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan berulang merupakan bentuk upaya menunda penyelesaian kewajiban utang, mengingat debitur secara nyata telah berada dalam kondisi wanprestasi

sejak Februari 2014. Dinamika ini menunjukkan bahwa ketidakpatuhan debitur terhadap komitmen perjanjian menjadi kendala besar dalam mewujudkan keadilan yang proporsional bagi kreditur.

Terakhir, konflik antara penegakan hak eksekutorial kreditur berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan manuver pertahanan debitur menciptakan hambatan serius dalam implementasi keadilan di lapangan. Ketidaksiapan debitur menerima konsekuensi hukum dari cidera janji sering kali berujung pada gugatan yang berkepanjangan, yang tidak hanya merugikan kreditur tetapi juga mengancam hak pembeli lelang yang beritikad baik. Putusan pada perkara ini menegaskan bahwa keadilan substantif sulit tercapai apabila salah satu pihak menggunakan celah hukum untuk menghindari tanggung jawab perikatan, sehingga kepastian hukum yang diupayakan melalui lelang eksekusi terus-menerus terganggu oleh dinamika itikad buruk tersebut.

D. Solusi Penyelesaian Kendala

Guna mengatasi berbagai hambatan dalam mewujudkan keadilan yang proporsional antara kreditur dan debitur, diperlukan langkah-langkah strategis yang bersifat perbaikan regulasi maupun teknis pelaksanaan. Upaya ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan perlindungan hukum sehingga proses eksekusi tidak hanya memberikan kepastian bagi bank, tetapi juga menjaga hak ekonomi debitur agar tidak tercederai secara tidak wajar. Berikut adalah empat solusi yang dapat dipertimbangkan untuk menghadapi kendala-kendala tersebut:

1. Solusi untuk mengatasi kendala normatif adalah dengan melakukan revisi terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 untuk memberikan batasan persentase yang lebih ketat mengenai selisih antara nilai pasar dan nilai likuidasi. Regulasi perlu menetapkan bahwa nilai limit tidak boleh ditetapkan secara sewenang-wenang hanya untuk menutupi sisa hutang tanpa mempertimbangkan harga pasar objek jaminan yang sesungguhnya. Dengan adanya parameter angka yang pasti, subjektivitas kreditur dalam menentukan harga dapat diminimalisir, sehingga disparitas harga yang tajam seperti yang terjadi pada perkara nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan tidak terulang kembali.
2. Untuk mengatasi kendala teknis akibat dominasi kreditur, perlu adanya regulasi yang mewajibkan penggunaan dua hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang berbeda jika terdapat indikasi ketidaksesuaian harga yang signifikan. Debitur harus diberikan ruang hukum yang sah untuk mengajukan penilaian pbanding dari penilai independen bersertifikat sebelum nilai limit ditetapkan secara final oleh kreditur. Langkah ini penting untuk menjamin transparansi dan akuntabilitas dalam penetapan nilai objek jaminan, sehingga proses penentuan harga tidak lagi bersifat unilateral atau hanya memihak pada kepentingan kreditur semata.
3. Guna mengatasi kendala yuridis berupa formalisme hukum, Majelis Hakim diharapkan tidak hanya terpaku pada kelengkapan prosedur administratif formal dalam menilai keabsahan lelang. Hakim perlu melakukan pemeriksaan substantif *ex-officio* terhadap kewajaran nilai limit guna

memastikan bahwa prinsip keadilan distributif telah terpenuhi dalam proses eksekusi tersebut. Dengan menyeimbangkan antara kepastian hukum prosedural dan keadilan harga bagi debitur, hakim dapat memberikan putusan yang lebih objektif dan mampu mencegah tindakan yang mengarah pada limit yang lebih ketat agar tidak terjadi kesenjangan harga yang tajam dengan nilai pasar objek jaminan yang wajar.

4. Sebagai solusi atas kendala implementatif, diperlukan sistem notifikasi digital yang terintegrasi (seperti E-Auction notification) guna menjamin bahwa debitur telah menerima pemberitahuan rencana lelang secara aktual dan transparan. Di sisi lain, prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata harus ditegakkan dengan memberikan sanksi administratif yang tegas bagi pihak yang terbukti menggunakan celah hukum hanya untuk menunda kewajiban. Peningkatan ruang mediasi wajib antara bank dan nasabah sebelum pendaftaran lelang ke KPKNL juga dapat menjadi solusi untuk mencapai kesepakatan harga yang lebih adil bagi kedua belah pihak.

E. Analisis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Analisis Penetapan Nilai Limit Lelang

Penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu aspek krusial yang menentukan sah atau tidaknya pelaksanaan lelang. Dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, Penggugat mendalilkan bahwa nilai limit lelang atas objek Hak Tanggungan ditetapkan secara tidak wajar dan merugikan debitur, karena dianggap tidak

mencerminkan nilai pasar objek jaminan. Namun, dalil tersebut tidak dapat dibuktikan secara yuridis di persidangan.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menegaskan bahwa penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, yaitu kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 25 dan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹²⁹ Selain itu, penetapan nilai limit dalam lelang eksekusi wajib didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai independen yang memiliki izin dan kompetensi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³⁰

Penerapan prinsip keadilan dalam penetapan nilai limit lelang pada perkara ini menunjukkan adanya disparitas ekonomi yang sangat tajam antara dalil Penggugat dan penilaian Tergugat I. Penggugat selaku debitur memberikan argumen bahwa objek hak tanggungan yang disengketakan memiliki nilai pasar riil mencapai Rp2,3 Miliar. Angka ini didasarkan pada ekspektasi harga pasar wajar yang seharusnya diterima oleh pemilik aset apabila aset tersebut dijual dalam kondisi normal, bukan melalui mekanisme eksekusi paksa.

Berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, nilai limit lelang dalam perkara a quo ditetapkan sebesar Rp1.126.000.000,00 dan

¹²⁹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 25 dan Pasal 47 ayat (2).

¹³⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Pertimbangan Hukum Majelis Hakim* yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit didasarkan pada laporan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

didasarkan pada Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dengan nilai likuidasi sebesar Rp1.052.400.000,00. Dengan demikian, nilai limit yang ditetapkan masih berada di atas nilai likuidasi sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 51 PMK 213/PMK.06/2020, yang menentukan bahwa nilai limit lelang eksekusi paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.¹³¹

Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa harga lelang yang terbentuk sebesar Rp1.126.500.000,00 merupakan hasil dari mekanisme penawaran tertinggi oleh peserta lelang dan bukan ditentukan secara sepihak oleh pejabat lelang. Oleh karena itu, tidak terdapat pelanggaran hukum dalam proses penetapan nilai limit maupun pelaksanaan lelang tersebut.¹³² Dengan terpenuhinya aspek formal dan materiil dalam penetapan nilai limit, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara ini adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

Perbedaan mencolok antara nilai pasar menurut debitur (Rp2,3 Miliar) dengan hasil penjualan lelang yang hanya mencapai kurang lebih 50% dari nilai tersebut menegaskan adanya kendala teknis yang serius dalam mengakomodasi prinsip keadilan substantif. Meskipun secara yuridis pelaksanaan ini dianggap tidak melawan hukum karena mengikuti formalitas administrasi, kesenjangan nilai yang terjadi secara nyata menggerus hak

¹³¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 51.

¹³² Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Pertimbangan Hukum*, mengenai harga lelang sebagai hasil penawaran tertinggi peserta lelang.

ekonomi debitur atas potensi sisa hasil lelang.

Independensi Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam konteks lelang eksekusi perlu dikaji secara kritis, mengingat dalam praktiknya, pihak yang menunjuk dan membayar jasa penilai adalah kreditur (Tergugat I) itu sendiri. Meskipun secara normatif KJPP disebut sebagai lembaga independen yang kompetensinya diakui oleh undang-undang, terdapat potensi bias struktural di mana penilai mungkin cenderung mengakomodasi kepentingan kreditur untuk menetapkan nilai limit yang rendah. Hal ini sering kali dilakukan dengan alasan teknis demi tercapainya nilai likuidasi yang kompetitif agar objek jaminan cepat terjual, namun di sisi lain mengabaikan hak ekonomi debitur atas sisa hasil lelang yang seharusnya didapatkan dari harga pasar yang sesungguhnya.

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan terlihat hanya melakukan pengujian formalitas atau sekadar melihat "adanya surat laporan" sebagai syarat administratif yang sah. Hakim tampak memberikan kekuatan pembuktian yang terlalu tinggi dan mutlak terhadap Laporan Penilaian Aset KJPP tanpa melakukan audit atau uji materiil terhadap metodologi penilaian yang digunakan. Sikap pasif pengadilan ini mengakibatkan tidak adanya pengujian substantif mengenai mengapa terjadi selisih yang sangat drastis antara nilai pasar yang didalilkan debitur (Rp2,3 Miliar) dengan nilai likuidasi yang ditetapkan KJPP (Rp1,05 Miliar), padahal hakim memiliki wewenang untuk menggali nilai keadilan yang hidup di masyarakat.

Ketergantungan buta pada formalitas laporan administratif ini mengakibatkan fungsi kontrol yuridis hakim terhadap potensi kesewenang-wenangan dalam penetapan harga menjadi tidak efektif. Seharusnya, hakim tidak hanya terpaku pada apakah prosedur dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah terpenuhi, tetapi juga harus melakukan pemeriksaan substantif secara *ex-officio* terhadap kewajaran nilai limit tersebut. Tanpa adanya pengujian kritis terhadap metodologi KJPP, peran lembaga penilai dan pengadilan hanya akan menjadi instrumen formalitas hukum yang melegitimasi "pemiskinan" debitur secara legal melalui penjualan aset di bawah harga wajar.

2. Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan selaku pejabat lelang negara yang berwenang. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, prosedur lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan telah berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya *Vendu Reglement* (Staatsblad 1908:189 jo. Staatsblad 1940:56), *Vendu Instructie*, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹³³

¹³³ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Pertimbangan Hukum*, mengenai kewenangan KPKNL dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Proses lelang tersebut diawali dengan permohonan lelang dari kreditur selaku penjual (Tergugat I) yang disertai dengan dokumen persyaratan lelang, antara lain salinan perjanjian kredit, surat peringatan kepada debitur, serta dokumen jaminan Hak Tanggungan. Tahapan ini menunjukkan bahwa KPKNL tidak bertindak secara aktif menentukan adanya wanprestasi, melainkan menjalankan fungsi administratif berdasarkan permohonan pihak yang berhak.¹³⁴

Selanjutnya, KPKNL Medan melakukan pengumuman lelang melalui media massa, yang memuat informasi penting mengenai objek lelang, nilai limit, besaran uang jaminan, dasar pelaksanaan lelang, serta syarat dan ketentuan lelang. Pengumuman ini bertujuan untuk menjamin asas transparansi dan keterbukaan, serta memberikan kesempatan yang sama kepada masyarakat untuk mengikuti lelang. Dalam perkara a quo, pengumuman lelang kedua diketahui telah dimuat dalam surat kabar harian dan dibaca oleh pihak Penggugat.¹³⁵

Terkait dengan penetapan nilai limit, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa nilai limit lelang telah ditetapkan berdasarkan laporan penilaian aset oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan menggunakan nilai likuidasi. Penetapan ini telah sesuai dengan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, yang mengatur bahwa nilai limit dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan dalam rentang antara nilai

¹³⁴ Ibid., bagian *Duduk Perkara*, yang menerangkan adanya permohonan lelang dari kreditur kepada KPKNL Medan sebagai dasar pelaksanaan lelang.

¹³⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

likuidasi dan nilai pasar.¹³⁶

Pelaksanaan lelang kemudian menghasilkan pemenang lelang, yang selanjutnya melunasi harga pembelian, bea lelang, serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai ketentuan. Setelah seluruh kewajiban dipenuhi, KPKNL Medan menerbitkan Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli yang sah dan memiliki kekuatan hukum.¹³⁷

Berdasarkan keseluruhan tahapan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh KPKNL Medan telah dilakukan secara sah, sesuai prosedur, dan tidak bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, tindakan KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara ini tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Analisis Pemberitahuan Lelang kepada Debitur

Pemberitahuan lelang kepada debitur merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, karena berkaitan langsung dengan perlindungan hak debitur serta pemenuhan asas transparansi dan publisitas dalam proses lelang. Dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, salah satu dalil utama Penggugat adalah bahwa dirinya tidak pernah diberitahu mengenai rencana maupun pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan utangnya.

¹³⁶ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Pertimbangan Hukum*, mengenai pengumuman lelang dan pengetahuan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang.

¹³⁷ Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat I selaku kreditur telah melakukan pemberitahuan kepada debitur secara tertulis sebelum pelaksanaan lelang. Pemberitahuan tersebut dilakukan melalui Surat Nomor RRW01/4.2/0259 tanggal 31 Januari 2023 yang secara tegas ditujukan kepada Penggugat selaku debitur dan berisi informasi mengenai rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan adanya surat pemberitahuan tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui adanya lelang dinilai tidak beralasan menurut hukum.¹³⁸

Selain pemberitahuan secara langsung kepada debitur, proses lelang dalam perkara a quo juga didahului dengan pengumuman lelang kepada publik. Pengumuman pertama dilakukan melalui selebaran atau tempelan pada tanggal 1 Februari 2023, sedangkan pengumuman kedua dimuat dalam Surat Kabar Harian *Waspada* pada tanggal 16 Februari 2023. Pengumuman tersebut memuat informasi penting mengenai objek lelang, nilai limit, uang jaminan, serta syarat dan ketentuan lelang, sehingga telah memenuhi ketentuan asas publisitas sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang.¹³⁹

Majelis Hakim menilai bahwa rangkaian pemberitahuan dan pengumuman lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat

¹³⁸ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian Posita Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan mengenai rencana maupun pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

¹³⁹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian Jawaban Tergugat I, yang menyebutkan adanya Surat Pemberitahuan Nomor RRW01/4.2/0259 tanggal 31 Januari 2023 yang ditujukan kepada Penggugat selaku debitur.

(2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mewajibkan penjual untuk mengumumkan rencana pelaksanaan lelang kepada masyarakat. Dengan terpenuhinya kewajiban pemberitahuan kepada debitur dan pengumuman kepada publik, pelaksanaan lelang dinilai telah memenuhi prinsip transparansi dan kepastian hukum.¹⁴⁰

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa tidak terdapat pelanggaran hukum dalam hal pemberitahuan lelang kepada debitur. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang mendasarkan gugatan pada alasan tidak adanya pemberitahuan lelang dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak. Analisis ini menunjukkan bahwa pemberitahuan lelang dalam perkara a quo telah dilaksanakan secara patut dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁴¹

F. Analisis Penerapan Prinsip Keadilan bagi Para Pihak

1. Analisis Keadilan bagi Debitur

Keadilan bagi debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan dinilai oleh Majelis Hakim dengan menempatkan hubungan hukum para pihak secara proporsional berdasarkan perjanjian kredit dan peraturan perundang-undangan yang

¹⁴⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim, mengenai fakta adanya pengumuman lelang pertama melalui selebaran pada tanggal 1 Februari 2023 dan pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian *Waspada* tanggal 16 Februari 2023.

¹⁴¹ Pasal 53 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

berlaku. Dalam perkara a quo, debitur (Penggugat) terbukti telah melakukan wanprestasi karena tidak lagi memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sejak Februari 2014 sehingga kredit dinyatakan macet oleh kreditur. Fakta ini menjadi dasar utama Majelis Hakim dalam menilai bahwa tindakan eksekusi yang dilakukan kreditur merupakan konsekuensi hukum dari kelalaian debitur sendiri.¹⁴²

Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa debitur sejak awal telah secara sadar menyetujui pembebanan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sah dan berkekuatan hukum. Dengan adanya persetujuan tersebut, debitur dianggap telah memahami dan menerima risiko hukum apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur tidak serta-merta dapat dipandang sebagai tindakan yang merugikan atau tidak adil bagi debitur, sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum.¹⁴³

Aspek keadilan bagi debitur juga dianalisis melalui dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tidak dilakukan berdasarkan nilai pasar dan merugikan hak debitur. Terhadap dalil tersebut, Majelis Hakim menerapkan prinsip keadilan pembuktian dengan membebaskan kewajiban pembuktian kepada kreditur dan pejabat lelang untuk menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

¹⁴² Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, hlm. 18–20, bagian *Duduk Perkara*, yang menerangkan bahwa Penggugat tidak lagi memenuhi kewajiban pembayaran kredit sejak Februari 2014 sehingga kredit dinyatakan macet.

¹⁴³ *Ibid.*, hlm. 21, bagian *Pertimbangan Hukum*, yang menyatakan bahwa Penggugat telah secara sadar menandatangani perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga memahami konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi.

213/PMK.06/2020, khususnya terkait penetapan nilai limit. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa pengadilan tetap membuka ruang perlindungan hukum bagi debitur agar tidak terjadi penyalahgunaan kewenangan dalam pelaksanaan lelang.¹⁴⁴

Namun demikian, setelah menilai seluruh alat bukti, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur hukum, termasuk pengumuman lelang dan penetapan nilai limit dalam rentang nilai pasar dan nilai likuidasi. Dengan dinyatakan sah lelang eksekusi tersebut, maka secara yuridis kepentingan hukum debitur dianggap telah diperhatikan dan tidak terdapat pelanggaran prinsip keadilan.¹⁴⁵

Lebih lanjut, Majelis Hakim menilai bahwa upaya-upaya hukum yang dilakukan debitur, termasuk gugatan dan perlawanan yang berulang, justru mencerminkan itikad tidak baik untuk menunda penyelesaian kewajiban utang. Dalam konteks ini, keadilan tidak hanya dipahami sebagai perlindungan terhadap debitur, tetapi juga sebagai keseimbangan kepentingan antara debitur dan kreditur. Keadilan substantif menurut Majelis Hakim tercapai ketika kreditur diberi hak mengeksekusi jaminan secara sah demi kepastian hukum dan stabilitas sistem perbankan.¹⁴⁶

¹⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 24–25, bagian *Pertimbangan Hukum*, terkait penilaian Majelis Hakim terhadap dalil Penggugat mengenai ketidakwajaran nilai limit lelang dan penerapan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

¹⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 27, bagian *Pertimbangan Hukum*, yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan dinyatakan sah.

¹⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 28, bagian *Pertimbangan Hukum*, mengenai penilaian Majelis Hakim terhadap tindakan Penggugat yang dinilai tidak beritikad baik karena melakukan upaya hukum berulang kali untuk menunda eksekusi.

Dengan demikian, berdasarkan Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, keadilan bagi debitur dipahami bukan sebagai pembebasan dari akibat wanprestasi, melainkan sebagai jaminan bahwa setiap tindakan eksekusi dilakukan sesuai prosedur hukum, transparan, dan dapat diuji di muka pengadilan. Selama prinsip-prinsip tersebut terpenuhi, maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dinilai telah memenuhi rasa keadilan secara hukum.

Berdasarkan Teori Keadilan John Rawls mengenai *the difference principle*, setiap perbedaan sosial dan ekonomi dalam struktur hukum harus diatur sedemikian rupa agar memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi pihak yang paling tidak beruntung (*the least advantaged*). Dalam konteks perkara ini, debitur berada pada posisi yang kurang beruntung setelah mengalami wanprestasi, sehingga secara yuridis kehilangan kendali atas asetnya. Namun, hasil lelang yang hanya mencapai Rp1,126 Miliar atau sekitar 50% dari nilai pasar riil aset sebesar Rp2,3 Miliar menunjukkan bahwa prinsip keadilan distributif tersebut belum tercapai, karena beban ekonomi yang timbul dari eksekusi ini sepenuhnya ditanggung oleh debitur tanpa ada perlindungan memadai terhadap nilai sisa asetnya.

Rawls juga menekankan bahwa keadilan harus bersifat kontraktual, di mana asas-asas keadilan merupakan hasil kesepakatan dari pihak-pihak yang bebas, rasional, dan sederajat. Meskipun debitur terbukti telah menyetujui pembebanan Hak Tanggungan melalui mekanisme yang sah secara formal (APHT), kesepakatan tersebut seharusnya tetap menjamin *fair equality of*

opportunity bagi debitur untuk memperoleh perlindungan hukum substantif. Dominasi kreditur dalam menetapkan nilai limit berdasarkan nilai likuidasi KJPP tanpa ruang sanggah bagi debitur menciptakan ketidakseimbangan dalam "kontrak keadilan" tersebut, sehingga hak eksekutorial kreditur dimenangkan secara mutlak di atas hak ekonomi dasar debitur.

Ditinjau dari prinsip *maximum minimorum*, keadilan substantif menuntut adanya jaminan bahwa pihak yang lemah mendapatkan perlindungan maksimal bahkan dalam kondisi tersulitnya. Putusan Majelis Hakim yang menitikberatkan pada keadilan prosedural formal dengan menganggap lelang sah selama prosedur administrasi terpenuhi bertentangan dengan semangat keadilan Rawlsian yang menuntut adanya manfaat bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, tanpa adanya pengujian kritis terhadap kewajaran harga oleh pengadilan, pelaksanaan lelang ini gagal menjadi instrumen hukum yang mendistribusikan keadilan secara proporsional dan justru melanggengkan posisi debitur sebagai pihak yang paling dirugikan dalam hubungan hukum jaminan ini.

2. Analisis Keadilan bagi Kreditur

Prinsip keadilan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berkaitan erat dengan terpenuhinya hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang akibat wanprestasi debitur. Dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, majelis hakim menilai bahwa kreditur memiliki dasar hukum yang sah untuk melaksanakan lelang eksekusi karena

debitur terbukti tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.¹⁴⁷

Majelis hakim mempertimbangkan bahwa hubungan hukum antara para pihak diawali dengan perjanjian kredit yang sah dan diperkuat dengan pembebanan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kreditur telah melaksanakan kewajibannya dengan mencairkan fasilitas kredit, sedangkan debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran sehingga dinyatakan wanprestasi. Keadaan wanprestasi tersebut memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan tindakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan.¹⁴⁸

Selanjutnya, majelis hakim menegaskan bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur agar tidak terus-menerus dirugikan akibat kelalaian debitur.¹⁴⁹

Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa proses lelang telah dilaksanakan melalui mekanisme yang sah dalam menilai keadilan bagi kreditur, yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

¹⁴⁷ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Duduk Perkara*.

¹⁴⁸ *Ibid.*, bagian *Pertimbangan Hukum Majelis Hakim* mengenai wanprestasi debitur dan dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

¹⁴⁹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, tindakan kreditur dalam melaksanakan lelang dinilai sebagai pelaksanaan hak yang sah dan bukan sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁵⁰

Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang merugikan dirinya tidak serta-merta menghapus hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang. Majelis hakim menilai bahwa sepanjang kreditur telah bertindak sesuai prosedur hukum dan tidak terbukti melakukan penyalahgunaan kewenangan, maka keadilan bagi kreditur tetap harus dilindungi. Oleh karena itu, gugatan Penggugat dinyatakan tidak beralasan menurut hukum.¹⁵¹

Berdasarkan pertimbangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa putusan *a quo* telah mencerminkan prinsip keadilan bagi kreditur, yaitu dengan memberikan kepastian hukum atas hak eksekutorial kreditur sekaligus menegaskan bahwa wanprestasi debitur merupakan dasar yang sah untuk dilaksanakannya lelang eksekusi Hak Tanggungan.

3. Analisis Keadilan bagi Pembeli Lelang

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, Majelis Hakim pada pokoknya menempatkan pembeli lelang sebagai pihak yang beritikad baik dan patut memperoleh perlindungan hukum. Hal ini tercermin dari pertimbangan hakim yang

¹⁵⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Pertimbangan Hukum*, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁵¹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, bagian *Amar Putusan*.

menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹⁵²

Prinsip keadilan bagi pembeli lelang diwujudkan melalui pembebanan tanggung jawab pembuktian kepada kreditur dan pelaksana lelang, bukan kepada pembeli lelang. Dalam perkara a quo, ketika Penggugat mendalilkan bahwa nilai limit lelang tidak sesuai dengan nilai pasar dan proses lelang tidak dilaksanakan secara adil, Majelis Hakim berpendapat bahwa beban pembuktian mengenai kesesuaian prosedur lelang harus dibuktikan oleh penjual (kreditur) dan pelaksana lelang (KPKNL). Pendekatan ini mencerminkan perlindungan keadilan substantif bagi pembeli lelang yang tidak terlibat dalam penentuan nilai limit maupun pelaksanaan teknis lelang.¹⁵³

Selanjutnya, Majelis Hakim menilai bahwa penetapan nilai limit lelang telah dilakukan berdasarkan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan tidak berada di bawah ketentuan nilai limit sebagaimana diatur dalam Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Dengan terpenuhinya ketentuan tersebut, pembelian objek Hak Tanggungan melalui lelang dinilai sah dan tidak melanggar prinsip keadilan, meskipun hasil lelang dianggap merugikan

¹⁵² Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, hlm. 64, pertimbangan Majelis Hakim mengenai pelaksanaan lelang eksekusi yang sesuai dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

¹⁵³ *Ibid.*, hlm. 64, pertimbangan hakim mengenai pembebanan beban pembuktian kepada Tergugat I dan Tergugat II.

debitur.¹⁵⁴

Keadilan bagi pembeli lelang juga ditegaskan melalui pengakuan hakim bahwa pembeli telah memenuhi seluruh kewajiban hukum, antara lain melunasi harga lelang, membayar bea lelang, serta melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemenuhan kewajiban ini memperkuat kedudukan pembeli sebagai pembeli beritikad baik yang memperoleh hak secara sah, sehingga tidak adil apabila hak tersebut dibatalkan akibat sengketa antara debitur dan kreditur.¹⁵⁵

Kedudukan hukum pemenang lelang dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan harus dipandang sebagai manifestasi dari perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Tergugat III, sebagai pemenang lelang, memperoleh hak atas objek sengketa melalui prosedur resmi negara yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Secara yuridis, pembeli yang mengikuti lelang resmi tidak dibebani kewajiban untuk meneliti sengketa internal atau cacat kehendak antara debitur dan kreditur, sehingga statusnya sebagai pihak ketiga yang jujur harus dijamin sepenuhnya oleh negara demi menjaga integritas sistem lelang itu sendiri.

Perlindungan terhadap pemenang lelang merupakan pilar utama dalam menciptakan kepastian hukum di sektor ekonomi dan perbankan. Apabila pengadilan dengan mudah membatalkan hasil lelang yang telah dilaksanakan

¹⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 70, pertimbangan hakim mengenai penetapan nilai limit lelang dan kesesuaiannya dengan ketentuan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

¹⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 50, uraian mengenai pemenuhan kewajiban pembayaran harga lelang, bea lelang, dan BPHTB oleh pembeli lelang.

sesuai prosedur administratif formal hanya karena keberatan nilai harga dari debitur, maka kepercayaan publik terhadap lembaga lelang negara akan runtuh. Perlindungan ini selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten menegaskan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus mendapatkan jaminan hak kepemilikan yang tak terbantahkan agar tidak terjadi ketidakpastian hukum di masa mendatang yang dapat mengganggu stabilitas pasar properti dan pemulihan kredit macet.

Dalam perspektif keadilan substantif, pemenang lelang telah memenuhi seluruh prestasi hukumnya, mulai dari penyetoran uang jaminan, pelunasan harga lelang, hingga pembayaran berbagai pajak perolehan hak. Oleh karena itu, penerbitan Risalah Lelang sebagai akta otentik memberikan kekuatan pembuktian sempurna bagi pembeli untuk menguasai dan menikmati manfaat ekonomi atas aset tersebut. Mengabaikan hak-hak pemenang lelang dalam putusan ini justru akan menimbulkan ketidakadilan baru, di mana pihak yang telah menaati seluruh prosedur jalur resmi negara justru diposisikan sebagai pihak yang rentan kehilangan hak subjektifnya akibat perselisihan pihak lain.

Dengan demikian, berdasarkan pertimbangan hukum dalam putusan *a quo*, keadilan bagi pembeli lelang tercapai melalui kepastian hukum, perlindungan terhadap itikad baik, serta penegasan bahwa kerugian debitur akibat eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat serta-merta dibebankan kepada pembeli lelang yang telah bertindak sesuai prosedur hukum yang berlaku.¹⁵⁶

¹⁵⁶ Ibid., hlm. 74, amar putusan yang menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sah dan berkekuatan hukum.

4. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan

1. Pertimbangan Hakim terhadap Dalil Penggugat

Majelis Hakim dalam perkara Nomor 355/Pdt.G/2023PN Medan terlebih dahulu menilai pokok dalil gugatan Penggugat, yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan pelelangan objek jaminan hak tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum. Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan tanpa memperhatikan asas keadilan serta merugikan hak-hak Penggugat sebagai debitur.

Namun demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum menilai adanya perbuatan melawan hukum, akar permasalahan dalam perkara a quo harus dilihat secara komprehensif, yaitu adanya wanprestasi Penggugat terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya. Berdasarkan fakta persidangan, terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat I terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September 2013, di mana Penggugat berkedudukan sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur. Kegagalan Penggugat dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit secara tepat waktu dinilai sebagai bentuk wanprestasi.¹⁵⁷

Majelis Hakim menegaskan bahwa pelelangan objek hak tanggungan merupakan konsekuensi hukum dari wanprestasi debitur, sepanjang

¹⁵⁷ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, hlm. 25–26.

dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perkara ini, pelaksanaan lelang dilakukan melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebagaimana diatur dalam peraturan mengenai pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, tindakan Tergugat I dan Tergugat II dinilai telah memiliki dasar hukum yang sah.¹⁵⁸

Selanjutnya, terhadap dalil Penggugat yang menggiring peristiwa wanprestasi ke dalam kerangka perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan. Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat justru berupaya menempatkan diri sebagai pihak yang dirugikan (*playing victim*), padahal secara nyata Penggugat telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagai debitur. Gugatan yang diajukan kepada pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum langsung dalam perjanjian kredit juga dinilai menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat.¹⁵⁹

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dalil-dalil Penggugat tidak beralasan hukum dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Oleh karena itu, Majelis Hakim memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

¹⁵⁸ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, hlm. 73, bagian pertimbangan hukum dan amar putusan.

¹⁵⁹ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, hlm. 26.

2. Pertimbangan Hakim terhadap Dalil Para Tergugat

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan memberikan pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Para Tergugat baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara. Dalam tahap eksepsi, Tergugat III mengajukan keberatan mengenai kewenangan relatif Pengadilan Negeri Medan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo. Terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim melalui putusan sela tanggal 7 Agustus 2023 menolak eksepsi kewenangan relatif dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan berwenang mengadili perkara ini. Dengan demikian, dalil eksepsi mengenai kewenangan relatif dinyatakan tidak beralasan menurut hukum.¹⁶⁰

Selain eksepsi kewenangan relatif, Para Tergugat dan Turut Tergugat juga mengajukan beberapa eksepsi lain, antara lain eksepsi error in persona, gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), gugatan kabur (*obscur libel*), serta *nebis in idem*. Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi-eksepsi tersebut bukan merupakan eksepsi absolut yang menyangkut kewenangan mengadili, sehingga sesuai ketentuan Pasal 162 RBg., eksepsi-eksepsi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyatakan eksepsi-eksepsi tersebut tidak dapat diterima.¹⁶¹

¹⁶⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, Putusan Sela tanggal 7 Agustus 2023, hlm. 61–62.

¹⁶¹ *Ibid.*, pertimbangan eksepsi selain kewenangan relatif, hlm. 62.

Dalam pemeriksaan pokok perkara, Majelis Hakim mempertimbangkan dalil Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa akar permasalahan perkara a quo bukanlah perbuatan melawan hukum, melainkan wanprestasi Penggugat dalam Perjanjian Kredit. Majelis Hakim sependapat dengan dalil Para Tergugat bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I didasarkan pada perjanjian kredit yang sah, dan Penggugat terbukti tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Akibat wanprestasi tersebut, Tergugat I berhak mengeksekusi objek jaminan melalui lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶²

Majelis Hakim juga mempertimbangkan dalil Tergugat II (KPKNL Medan) yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan kewenangannya sebagai pelaksana lelang negara. Terhadap dalil tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat II hanya bertindak sebagai pelaksana lelang atas permohonan Tergugat I dan tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan Penggugat dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, keterlibatan Tergugat II dalam perkara ini dinilai tidak bertentangan dengan hukum.¹⁶³

Selanjutnya, terhadap dalil Penggugat yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang, Majelis Hakim mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak. Majelis

¹⁶² *Ibid.*, pertimbangan pokok perkara mengenai wanprestasi Perjanjian Kredit, hlm. 25–26.

¹⁶³ *Ibid.*, pertimbangan terhadap kedudukan dan kewenangan Tergugat II (KPKNL Medan), hlm. 25.

Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat. Sebaliknya, bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat menunjukkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan secara sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Tergugat dinilai beralasan hukum dan patut untuk diterima.¹⁶⁴

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat tidak terbukti dan tidak beralasan hukum, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya, sedangkan dalil-dalil Para Tergugat dapat dibenarkan menurut hukum.

3. Penilaian Hakim terhadap Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan terlebih dahulu menilai apakah perbuatan para Tergugat memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menguraikan bahwa suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan, perbuatan tersebut bersifat melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.¹⁶⁵

¹⁶⁴ *Ibid.*, pertimbangan akhir mengenai tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum dan sahnya lelang eksekusi hak tanggungan, hlm. 71.

¹⁶⁵ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, hlm. 6–7.

Berkaitan dengan unsur perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim menegaskan bahwa makna “melawan hukum” harus dipahami dalam arti yang luas, sebagaimana berkembang sejak Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs Cohen*. Unsur melawan hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran terhadap undang-undang tertulis, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat.¹⁶⁶

Dalam perkara a quo, Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat I selaku kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sebagai debitur. Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan perjanjian kredit dan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat I tidak dapat serta-merta dinilai sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum.¹⁶⁷

Selanjutnya, terhadap unsur kesalahan, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terbukti adanya unsur kesengajaan maupun kelalaian dari para Tergugat dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Sebaliknya, Majelis Hakim

¹⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 6, mengenai perluasan makna perbuatan melawan hukum sejak perkara *Lindenbaum vs Cohen*.

¹⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 21, pertimbangan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan perjanjian kredit dan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

menilai bahwa para Tergugat telah menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan lelang. Dengan demikian, unsur kesalahan sebagai syarat PMH tidak terpenuhi.¹⁶⁸

Mengenai unsur kerugian dan hubungan kausal, Majelis Hakim menilai bahwa kerugian yang didalilkan oleh Penggugat lebih merupakan konsekuensi dari wanprestasi yang dilakukannya sendiri. Upaya Penggugat untuk mengkuualifikasikan permasalahan wanprestasi menjadi perbuatan melawan hukum dinilai sebagai dalil yang tidak berdasar dan menunjukkan itikad tidak baik. Oleh karena itu, tidak terdapat hubungan sebab akibat yang dapat dibebankan kepada para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁶⁹

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti, sehingga dalil gugatan Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dinyatakan tidak beralasan menurut hukum.

4. Putusan Hakim Ditinjau dari Prinsip Keadilan

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dalam konvensi dan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

¹⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 21 dan 35, pertimbangan mengenai tidak adanya unsur kesalahan pada pihak Tergugat.

¹⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 26, pertimbangan Majelis Hakim bahwa kerugian Penggugat merupakan akibat dari wanprestasi yang dilakukannya sendiri.

III. Majelis Hakim menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum, termasuk Kutipan Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 13 Maret 2023. Putusan ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim lebih menitikberatkan pada kepastian hukum dan kepatuhan terhadap prosedur peraturan perundang-undangan dalam menilai sah atau tidaknya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.¹⁷⁰

Ditinjau dari prinsip keadilan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa debitur telah terbukti wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan, sehingga kreditur berhak melakukan eksekusi melalui mekanisme lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian, pelaksanaan lelang merupakan konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya kewajiban debitur, dan dalam konteks ini, keadilan dipahami sebagai perlindungan terhadap hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara sah.¹⁷¹

Majelis Hakim juga menilai aspek keadilan dengan membebaskan beban pembuktian kepada Tergugat I dan Tergugat II terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang dilakukan tidak berdasarkan nilai pasar dan tidak dilaksanakan secara terbuka. Pertimbangan ini menunjukkan adanya

¹⁷⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, hlm. 18–20, amar putusan yang menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan lelang eksekusi Hak Tanggungan dinyatakan sah serta berkekuatan hukum.

¹⁷¹ *Ibid.*, hlm. 23–26, pertimbangan hakim mengenai wanprestasi Penggugat sebagai debitur dan hak kreditur untuk melakukan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

upaya hakim untuk menjaga keseimbangan posisi para pihak (*equality before the law*), sehingga klaim ketidakadilan yang diajukan Penggugat tidak serta-merta ditolak tanpa pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang relevan.¹⁷²

Penolakan Majelis Hakim terhadap dalil Penggugat mengenai harga limit lelang yang dianggap terlalu rendah pada dasarnya berakar pada paradigma kepastian hukum prosedural yang sangat kaku. Hakim menilai bahwa legitimasi sebuah lelang tidak diukur dari seberapa besar selisih harga limit dengan harga pasar riil, melainkan dari sejauh mana dokumen administratif seperti laporan Penilai Independen (KJPP) dan mekanisme pemberitahuan telah terpenuhi. Dalam logika hukum hakim, asalkan nilai limit berada di atas nilai likuidasi sesuai ambang batas PMK Nomor 213/PMK.06/2020, maka aspek keadilan dianggap telah terlampaui secara otomatis tanpa perlu menguji kewajaran nilai ekonomi aset tersebut secara lebih mendalam.

Terdapat kecenderungan kuat bahwa hakim dalam perkara ini hanya terpaku pada Keadilan Formal, di mana sebuah tindakan dinyatakan adil hanya karena seluruh "daftar periksa" administrasi telah dicentang sesuai aturan. Dengan menyatakan lelang sah hanya karena prosedur *Vendu Reglement* dipenuhi, hakim seolah menutup mata terhadap fakta bahwa kepatuhan administratif tersebut justru menjadi alat legal untuk

¹⁷² *Ibid.*, hlm. 28 dan 31, pertimbangan mengenai pembebanan pembuktian kepada Penggugat terkait dalil pelaksanaan lelang yang tidak adil dan penetapan nilai limit yang dipermasalahkan.

memindahkan hak milik aset dengan harga yang sangat tidak proporsional. Fokus yang berlebihan pada formalisme hukum ini mengakibatkan keadilan prosedural bagi kreditur (hak atas pelunasan) dimenangkan secara mutlak atas hak-hak ekonomi debitur.

Sebaliknya, pengadilan tampak mengabaikan Keadilan Substansial yang seharusnya memberikan perlindungan terhadap kerugian ekonomi nyata yang diderita oleh debitur. Meskipun prosedur lelang sudah benar, hilangnya nilai aset hingga 50% dari harga pasar merupakan bentuk "pemiskinan" debitur secara legal yang gagal dicegah oleh fungsi korektif pengadilan. Tanpa adanya keberanian hakim untuk melakukan pemeriksaan substantif terhadap kewajaran harga, maka prinsip keadilan distributif hanya akan menjadi konsep abstrak yang tidak pernah menyentuh realitas kerugian finansial pihak yang lemah dalam hubungan hukum perbankan ini.

Lebih lanjut, Majelis Hakim menegaskan bahwa pembeli lelang merupakan pihak yang beritikad baik dan karenanya patut mendapatkan perlindungan hukum. Pertimbangan ini sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten menyatakan bahwa pembeli lelang yang memperoleh objek lelang melalui prosedur yang sah harus dilindungi demi menjaga kepastian dan keadilan hukum dalam praktik lelang eksekusi. Dengan perlindungan terhadap pembeli lelang, putusan ini mencerminkan prinsip keadilan yang tidak hanya berfokus pada kepentingan debitur, tetapi

juga pada kepentingan pihak ketiga yang bertindak berdasarkan hukum.¹⁷³

Dengan demikian, apabila ditinjau dari prinsip keadilan, putusan Hakim dalam perkara ini dapat dikatakan telah berupaya menyeimbangkan antara keadilan prosedural (melalui penilaian atas kepatuhan terhadap ketentuan lelang) dan keadilan substantif (melalui perlindungan terhadap hak kreditur dan pembeli lelang yang beritikad baik), meskipun dari sudut pandang debitur putusan tersebut dirasakan merugikan.

¹⁷³ *Ibid.*, hlm. 33–35, pertimbangan mengenai kedudukan pembeli lelang sebagai pihak beritikad baik yang patut memperoleh perlindungan hukum.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Secara normatif, pelaksanaan lelang didasarkan pada Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan hak parate eksekusi kepada kreditur. Prosedur teknisnya diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK), khususnya PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (dan pemutakhiran pada PMK Nomor 122 Tahun 2023) yang menekankan aspek transparansi, akuntabilitas, serta pencapaian harga tertinggi melalui pengumuman lelang yang patut.
2. Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam putusan ini menghasilkan kepastian hukum bagi pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi undang-undang. Akibat hukum dari lelang yang dinyatakan sah adalah beralihnya hak kepemilikan objek jaminan secara mutlak kepada pembeli lelang, serta hapusnya perikatan utang piutang antara debitur dan kreditur sebatas hasil penjualan lelang. Risalah lelang berkedudukan sebagai akta otentik yang memberikan dasar kuat bagi pemenang lelang untuk melakukan pengosongan objek jaminan.

3. Pertimbangan Hakim dan Perlindungan Hak Debitur (Studi Kasus Putusan 355/Pdt.G/2023/PN Medan), Majelis Hakim cenderung menerapkan Keadilan Formal/Prosedural, di mana proses lelang dianggap adil selama seluruh prosedur administratif dan tahapan pengumuman telah terpenuhi sesuai regulasi. Namun, terdapat kendala dalam mewujudkan keadilan substantif bagi debitur karena adanya dominasi kreditur dalam menentukan nilai limit yang seringkali berada jauh di bawah harga pasar wajar. Dalam perkara ini, hakim menilai lelang sah karena telah melalui penilaian penilai independen (KJPP), meskipun terdapat disparitas harga yang tajam antara nilai limit dan nilai pasar riil aset.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka Saran dalam penulisan Tesis ini adalah:

1. Terkait pengaturan lelang pemerintah melalui Kementerian Keuangan perlu meninjau kembali kebijakan penetapan nilai limit agar lebih proporsional. Diperlukan standarisasi yang lebih ketat mengenai batasan antara nilai pasar dan nilai likuidasi guna meminimalkan subjektivitas kreditur dalam menentukan harga minimal objek lelang.
2. Terkait Penerapan Prinsip Keadilan disarankan untuk lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan itikad baik dalam menetapkan nilai limit. Hal ini penting untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang dan hak ekonomi debitur atas nilai sisa asetnya, sehingga dapat meminimalisir

potensi gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di masa depan.

3. Terkait Pertimbangan Hakim dan Perlindungan Debitur Penegak hukum, khususnya hakim, diharapkan tidak hanya terpaku pada keadilan prosedural formal saja, tetapi juga mulai mempertimbangkan aspek keadilan substantif terkait kewajaran harga. Hakim perlu diberikan ruang diskresi yang lebih luas untuk menguji secara materiil metodologi penilaian aset jika terdapat indikasi ketidakadilan harga yang mencolok yang merugikan debitur secara tidak proporsional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniarti. *Segi Hukum Lembaga Keuangan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002.

Agus Santoso. *Hukum, Moral, dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, 2012

Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010.

Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang. *Pengantar ke Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, 2007.

Bambang Soetijoprodjo. "Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin oleh Hak Tanggungan", dalam *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996.

Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.

Bismar Siregar. *Hukum Hakim dan Keadilan Tuhan*, Jakarta: Gema Insani Press, 1995.

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 1997

Burhanuddin Salam. *Etika Sosial*, Jakarta: Rineka Cipta, 2017.

Christine S.T Kansil, Engelian R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Pertama, 2009.

Herowati Poesoko. *Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.

Ida Hanifa, dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi, Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2014.

I Made Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Prenada Media Group, 2017.

John Rawls, *Teori Keadilan: Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara, Terjemahan Oleh Uzair Fauzan Prasetyo*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Jonaedi Efendi dan Jhony Ibrahim. *Metode Penelitian Normatif dan Empiris*, Jakarta: Kencana, 2021.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008.

Khoirul Hidayah dan Dwi Fidhayanti. *Hukum Jaminan: Kajian dan Kritis Pengaturan Jaminan di Indonesia*, Malang: Setara Pres, 2022.

L.J. van Apeldoorn. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2014.

M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

Mardalis. *Metode Pendekatan Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020.

Nico Ngani. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.

Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008.

------. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010.

R. Subekti. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.

------. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2008.

------. *Hukum Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Intermasa, 2007.

Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

------. *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Rahmat Ramadhani. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: Umsu Press, 2022.

Ramlan, dkk. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press, 2023.

Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001.

Subekti. *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 1989.

----- . *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2005.

Sukawi Sutarip. *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, Jawa Tengah: CV Lawana, 2024.

Sumadi Suryabarata. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.

Suratman dan Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: CV. Alfabeta, 2012.

Uswatun Hasanah. *Hukum Perbankan*, Malang: Setara Press, 2017.

Zainuddin Ali. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

B. Jurnal

Deity Yuningsih dan Safril Sofwan Sanib, (2022), “Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit Pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNLP) Kota Kendari”, *Jurnal Universitas Haleo*, Vol. 4, No. 2.

Inge Dwisivimiar, (2011), “Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum”, *Jurnal Ilmiah: Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*, Vol. 11, No. 3.

Ismail Koto dan Faisal, (2021) “Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Benda Bergerak Terhadap Debitur Wanprestasi”, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol. 4, No. 2.

Muhammad Syukran Yamin Lubis, (2024), “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan”, *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 5, No. 2.

R. Juli Moertiono, (2020), “Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak”, *Jurnal Ilmiah METADATA*, Vol. 2, No. 1.

Sedyo Prayogo, (2016), “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian”, *Jurnal Pembaharuan Hukum III*, Vol.3, No.2.

Wahyu Hidayat dan Rohani, (2019), “Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak”, *Jurnal Kenotariatan Narotama*, Vol.1, No.2.

C. Peraturan Perundang- Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (1847), *Available at: <https://www.hukumonline.com/>*

Presiden Republik Indonesia, (1960), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Available at: <https://spi.or.id/>*

Presiden Republik Indonesia, (1996), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. *Available at: <https://bphn.go.id/>*

Presiden Republik Indonesia, (1998), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. *Available at: <http://www.bphn.go.id/>*

Presiden Republik Indonesia, (2009), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. *Available at: <https://peraturan.bpk.go.id/>*

Menteri Keuangan Republik Indonesia, (2016), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Available at: <http://www.jdih.kemenkeu.go.id/>*

Menteri Keuangan Republik Indonesia, (2020), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Available at: <https://jdih.kemenkeu.go.id/>*

Menteri Keuangan Republik Indonesia, (2023), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Putusan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Medan, (2023), *Available at:*
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>

D. Internet

Hukum online, <https://www.hukumonline.com/>, Diakses pada tanggal 18 Juni 2025,
Pukul 15.00 WIB.