

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG  
HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NOMOR  
67/Pdt.G/2023/PN Kds**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Persyaratan  
guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu



**Disusun Oleh:**

**MUHAMMAD AGIL AL HADIF**

**NIM. 2102056037**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2025**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
\* FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faxsimili (024)7624691,  
Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

#### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Muhammad Agil Al Hadif

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo

*Assalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Agil Al Hadif

NIM : 2102056037

Jurusan : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Keabsahan Lelang atas Objek Hak Tanggungan di Bawah Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh*

Semarang, 22 Mei 2025

Pembimbing I

Hi. Nur Hidayati Setyani, SH., MH  
NIP. 196703201993032001

Pembimbing II

Aang Asari, M.H.  
NIP. 199303142019031016



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faxsimil (024)7624691, Website : <http://fs.walisongo.ac.id/>

**PENGESAHAN**

Naskah Skripsi/Tugas akhir Saudara :

Nama : Muhammad Agil Al Hadif  
NIM : 2102056037  
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum  
Judul : Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds

Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah oleh Dewan Pengaji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan telah dinyatakan lulus, pada tanggal 17 Juni 2025 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I pada Tahun Akademik 2024/2025.

Surabaya, 26 Juni 2025

**DEWAN PENGUJI**

Ketua Sidang/Penguji I



Dr. Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum.  
NIP. 197606152005011005

Sekretaris Sidang/Penguji II



Aang Asari, M.H.  
NIP. 199303142019031016

Penguji III



Dr. Ja'far Bachaqi, S.Ag., M.H.  
NIP. 197308212000031002

Penguji IV



Errny Bintarawati, M.H.  
NIP. 198907262019032011

Pembimbing I



Hj. Nur Hidayati Setyaningrum, SH., M.H.  
NIP. 196703201993032001

Pembimbing II



Aang Asari, M.H.  
NIP. 199303142019031016

## MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوْا إِلَيْهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوهَا فَرِيقًا مِّنْ  
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْأَثْمِ وَآثْمٌ تَعْلَمُونَ

“Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusana) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

(Q.S. Al-Baqarah [2]:188)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan pertolongan-Nya, serta dengan penuh kerendahan hati, karya ilmiah ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Bisri Khoirul Anam dan Ibu Thoifatun Naiyyah, orang tua tercinta yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, dukungan moral, dan semangat tiada henti dalam setiap langkah penulis.
2. Abah Zainal Arifin dan Umi Ismah Rifa'i, selaku pengasuh Pondok Pesantren yang menjadi orang tua spiritual penulis. Terima kasih atas ilmu, nasihat, dan bimbingan yang tidak ternilai harganya.
3. Ibu Nurhidayati Setyani, S.H., M.H. dan Bapak Aang Asari, S.H., M.H., dosen pembimbing I dan II, atas arahan, ilmu, kesabaran, dan motivasi yang diberikan dalam menyelesaikan penelitian ini.
4. Saudara kandung tercinta, Naura Azka Ramadhani, Aqluna Silva Maulidya, dan Tsamara Zahwa Kahfa Rabbina, yang selalu menjadi sumber semangat dan inspirasi bagi penulis.
5. Sahabat terdekat penulis, Aqidatul Latifani dan seluruh teman-teman Pondok Pesantren Al Masthuriyyah, khususnya kamar 1, atas kebersamaan, doa, serta semangat yang terus mengiringi perjalanan penulis.

Semoga karya ini dapat memberikan manfaat dan menjadi amal jariyah bagi semua pihak yang telah memberikan kontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung.

## DEKLARASI PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Agil Al Hadif

NIIM : 2102056037

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds**" tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 25 Mei 2025

Deklarator,  
  
Muhammad Agil Al Hadif

NIM. 2102056037

## **PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB-LATIN**

Transliterasi merupakan proses mengubah teks atau kata dari satu sistem penulisan kedalam sistem penulisan yang lain dengan tetap mempertahankan lafal atau pengucapan yang asli. Transliterasi penting untuk memastikan bahwa suatu istilah ataupun kutipan tetap dapat dibaca dan dipahami oleh pembaca yang bukan pengguna bahasa aslinya. Pedoman transliterasi Arab-Latin ini menggunakan pedoman dari Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 serta Nomor: 0543b/1987 dengan beberapa tambahan.

### **1. Konsonan**

Huruf Arab	Nama	Penulisan	Huruf Arab	Nama	Penulisan
ا	Alif	Tidak ada	ط	ṭā'	ṭ
ب	Bā'	B	ظ	zā'	z
ت	Tā'	T	ع	'ain	'
ث	Šā'	š	غ	Gain	G
ج	Jīm	J	ف	fā'	F
ح	Hā'	ḥ	ق	Qāf	Q
خ	Khā'	kh	ك	Kāf	K
د	Dāl	D	ل	Lām	L

ذ	Żāl	Ż	ڙ	Mīm	M
ر	Rā'	R	ڻ	Nūn	N
ز	Zai	Z	و	Wāw	W
س	Sīn	S	ه	hā'	H
ش	Syīn	Sy	ء	hamzah	'
ص	ṣād	ṣ	ي	yā'	Y
ض	dād	d			

## 2. Konsonan Ganda

Konsonan ganda, karena *syaddah* ditulis ganda.

Sebagai contoh:  dengan penulisan *jannatun*.

## 3. Tā' Marbūtah (ة) diakhir kata tunggal atau berada di tengah penggabungan kata.

- a) Bila muncul di akhir kata dengan sukun, umumnya ditransliterasikan sebagai (ة). Misalnya, 

menjadi *wahidah*. Akan tetapi, aturan ini memiliki pengecualian untuk kata-kata Arab yang umum digunakan dalam bahasa Indonesia, seperti salat dan zakat, di mana (ة) dihilangkan.

- b) Bila Tā' Marbūtah diikuti oleh kata sandang tentu ال(al) dan dibaca dengan sukun, maka transliterasinya tetap menggunakan huruf (ة). Hal ini dapat kita lihat pada الْجَاهِلِيَّةُ الْأُولَى yang menjadi al-jāhiliyyati al-ūlā
- c) Ketika Tā' Marbūtah diikuti oleh ال tetapi dibaca sebagai frasa sambung (*idāfah*), maka berubah menjadi 't' dalam transliterasi. kalimat yang sama الْجَاهِلِيَّةُ الْأُولَى kemudian ditulis sebagai al-jāhiliyyatil ūlā.

Aturan-aturan ini membantu menjaga konsistensi dalam transliterasi teks bahasa Arab sambil menjaga hubungan tata bahasa antara kata-kata dalam kalimat.

#### **4. Vokal Pendek, Panjang, Ganda dan Penerapannya**

##### **a) Vokal Pendek**

ـ	A
ـ	I
ـ	U

سَمَحَ	<i>Samaha</i>
عَلِمَ	<i>'Alima</i>
كُتِبَ	<i>Kutiba</i>

**b) Vokal Panjang**

مَقَالٌ	<i>Maqālan</i>
غَرِيبٌ	<i>Garībun</i>
مَسْرُورٌ	<i>Masrūrun</i>

**c) Vokal Ganda**

بَيْنَ	<i>Baina</i>
قَوْلٌ	<i>Qaula</i>

## 5. Kata Ketambahan Alif + Lam ال

- a) Apabila diikuti huruf Qamariyyah maka ditulis dengan menggunakan huruf awal “al”

الْحُطَمَةُ	<i>Al-huṭamatu</i>
-------------	--------------------

- b) Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis sesuai dengan huruf pertama Syamsiyyah tersebut

الشُّعْرَاءُ	<i>Asy-syu'arā</i>
--------------	--------------------

## 6. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

أَهْلُ الْجَنَّةِ	<i>Ahl al-jannati</i>
-------------------	-----------------------

## ABSTRAK

Penjualan hak tanggungan oleh kreditur merupakan upaya terakhir yang ditempuh dalam rangka memperoleh pelunasan atas kewajiban debitur yang wanprestasi. Kreditur pada dasarnya lebih menginginkan pelunasan dilakukan tanpa harus menempuh proses lelang. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan lelang kerap kali menjadi objek sengketa hukum yang diajukan oleh pihak debitur, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds. Permasalahan ini menimbulkan kebutuhan akan penelaahan yuridis terhadap proses dan keabsahan pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh kreditur.

Metode penelitian yang digunakan penulis menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian normatif/doktrinal dari pelaksanaan lelang hak tanggungan. Penelitian didukung dengan data sekunder seperti studi pustaka dan analisis terhadap regulasi, serta dokumen hukum terkait. Serta hanya menggunakan pendekatan kasus (*case approach*).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, pertama, pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dalam perkara ini telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, di mana tergugat mematuhi prosedur secara formal dan materiil. Keberatan penggugat dinilai subjektif dan tidak didukung bukti hukum yang cukup, sehingga putusan mempertegas legalitas dan kepastian hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Kedua, Menurut sudut pandang debitur, masih terdapat kekosongan dalam pemenuhan keadilan dan transparansi. Debitur tetap memiliki kedudukan hukum yang sah dan berhak atas perlindungan, terutama dalam konteks ekonomi yang rentan. Pelaksanaan hak tanggungan oleh kreditur harus memperhatikan prinsip kehati-hatian serta menghormati hak pihak beritikad baik. Maka, harmonisasi antara kepastian hukum dan perlindungan hak debitur menjadi hal yang esensial dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

**Kata kunci:** Hak tanggungan, Pelaksanaan lelang, Eksekusi Jaminan.

## ***ABSTRACT***

*The sale of mortgage rights by the creditor is the last resort taken in order to obtain repayment for the obligations of the defaulting debtor. Creditors basically prefer repayment to be made without having to go through the auction process. However, in practice, the implementation of auctions is often the object of legal disputes filed by the debtor, as reflected in Decision Number 67/Pdt.G/2023/PN Kds. This problem raises the need for a juridical review of the process and validity of the implementation of a mortgage auction by the creditor.*

*The research method used by the author uses a qualitative method with the type of normative / doctrinal research from the implementation of the mortgage auction. The research is supported by secondary data such as literature studies and analysis of regulations, as well as related legal documents. And only use a case approach.*

*The results of this study show that, first, the implementation of the auction of the object of mortgage rights in this case is in accordance with applicable legal provisions, where the defendant complies with formal and material procedures. The plaintiff's objection is considered subjective and not supported by sufficient legal evidence, so that the decision emphasizes the legality and legal certainty of the creditor as the holder of the mortgage. Second, from the debtor's point of view, there is still a void in the fulfillment of justice and transparency. Debtors still have a legitimate legal position and are entitled to protection, especially in a vulnerable economic context. The implementation of mortgage rights by creditors must pay attention to the principle of prudence and respect the rights of good faith parties. Thus, harmonization between legal certainty and protection of debtor rights is essential in the property security system in Indonesia.*

**Keywords:** Auction, Mortgage, Security Execution.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahi rabbil 'alamin,* puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds”.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang. Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya, penulis menyampaikan penghargaan kepada:

1. Prof. Nizar Ali, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang beserta seluruh jajarannya, yang telah memberikan fasilitas dan dukungan dalam proses akademik penulis.
3. Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang beserta seluruh jajarannya, atas arahan, dukungan, dan dedikasinya dalam memajukan pendidikan hukum di lingkungan kampus.
4. Ibu Nurhidayati Setyani, S.H., M.H. dan Bapak Aang Asari, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing I dan II, atas arahan, bimbingan, dan kesabarannya dalam mendampingi penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Segenap dosen, tenaga pendidik, dan civitas akademika UIN Walisongo Semarang, yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan wawasan selama masa studi.

6. Bapak Bisri Khoirul Anam dan Ibu Thoifatun Najiyah, orang tua tercinta, atas doa, kasih sayang, dan dukungan yang tiada henti dalam setiap langkah penulis.
7. Abah Zainal Arifin dan Umi Ismah Rifa'i, pengasuh Pondok Pesantren sekaligus orang tua spiritual penulis, atas bimbingan keilmuan dan keteladanan dalam menjalani kehidupan yang penuh nilai dan makna.
8. Saudara kandung penulis, Naura Azka Ramadhani, Aqluna Silva Maulidya, dan Tsamara Zahwa Kahfa Rabbina, atas cinta dan semangat yang selalu mengiringi perjalanan penulis.
9. Sahabat terdekat penulis, Aqidatul Latifani, serta seluruh teman-teman Pondok Pesantren Al Masthuriyyah, khususnya penghuni kamar 1 atas kebersamaan dan motivasi yang begitu berarti selama ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap segala bentuk kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan di masa mendatang. Semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum jaminan dan eksekusi hak tanggungan.

Semarang, 22 Mei 2025



Muhammad Agil Al Hadif

## **DAFTAR ISI**

PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	i
PENGESAHAN .....	ii
MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
DEKLARASI .....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB-LATIN .....	vi
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
KATA PENGANTAR .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Tinjauan Pustaka .....	9
F. Kerangka Pemikiran.....	16
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematika Penulisan.....	25

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL TENTANG LELANG DAN OBJEK HAK TANGGUNGAN .....	26
A. Tinjauan Konseptual Tentang Lelang.....	26
1. Pengertian Lelang .....	26
2. Dasar Hukum Lelang.....	27
3. Jenis-Jenis Lelang.....	28
4. Objek Lelang .....	32
5. Tata Cara Penyelenggaraan Lelang.....	37
B. Tinjauan Konseptual Objek Hak Tanggungan.....	47
1. Ruang Lingkup Hak Tanggungan.....	47
2. Syarat-Syarat Objek Hak Tanggungan.....	52
BAB III LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NOMOR 67/Pdt.G/2023/Pn Kds .....	59
A. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Kudus .....	59
1. Sejarah Pengadilan Negeri Kudus .....	59
2. Visi dan Misi Pengadilan Negeri Kudus.....	60
3. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kudus .....	61
B. Deskripsi Kasus.....	63
1. Kronologi Perjanjian Kredit dan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/Pn Kds.....	63
2. Pelaksanaan Lelang Jaminan dan Dugaan Perbuatan Melawan Hukum .....	64

B. Gugatan .....	67
1. Identitas Para Pihak .....	67
2. Duduk Perkara .....	70
3. Isi Gugatan.....	74
C. Pertimbangan Hakim.....	76
1. Pertimbangan Hakim terhadap Eksepsi Obscuur Libel dan Kompetensi Absolut .....	76
2. Pertimbangan Hakim Terhadap Pembuktian Unsur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit.....	77
3. Pertimbangan Hakim Terhadap Legalitas Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan .....	78
D. Amar Putusan .....	79
<b>BAB IV TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NOMOR 67/Pdt.G/2023/PN Kds .....</b>	<b>81</b>
A. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds .....	81
B. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Putusan No 67/Pdt.G/2023/PN Kds ..	90
1. Kedudukan Hukum Kreditur sebagai Pemegang Hak Eksekutorial atas Objek Hak Tanggungan Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds Berdasarkan Undang-Undang...90	

2. Posisi Hukum Debitur sebagai Pihak Terlindungi dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds Menurut Hukum Indonesia.....	97
BAB V PENUTUP .....	111
A. Kesimpulan .....	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA .....	114
LAMPIRAN .....	127
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	173

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Lelang sebagai metode penjualan barang jaminan utang telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia.<sup>1</sup> Secara khusus, lelang atas objek hak tanggungan menjadi penting dalam upaya penyelesaian utang piutang yang dilindungi oleh hukum.<sup>2</sup> Lelang merupakan suatu proses yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Barang-barang yang Berhubungan dengan Tanah.<sup>3</sup> Proses lelang atas objek hak tanggungan menjadi bagian dari penyelesaian utang, di mana debitur yang gagal memenuhi kewajiban utangnya dapat dilelang barang jaminannya untuk melunasi utang tersebut.<sup>4</sup>

Penjualan hak tanggungan oleh pihak kreditur merupakan bentuk eksekusi jaminan yang sah dan diakui dalam sistem hukum Indonesia. Pelaksanaan lelang hak

---

<sup>1</sup> Nugroho, Pandu Dwi, And Siti Malikhatus Badriyah. "Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Rechtidee* 13.2 (2018): 247-261.

<sup>2</sup> Ningsih, Ayup Suran. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14.3 (2021): 546-566.

<sup>3</sup> Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>4</sup> Walidani, Lutfi, And Habib Adjie. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859k/Pdt/2011)." *Humania (Hukum Dan Masyarakat Madani)* 8.2 (2018): 117-130.

tanggungan merupakan pilihan terakhir yang diambil oleh kreditur setelah berbagai upaya penyelesaian damai tidak membawa hasil. Dalam praktiknya, kreditur umumnya menghendaki agar proses pembayaran utang dilakukan secara sukarela tanpa harus menempuh jalan lelang. Hal ini karena pelaksanaan lelang memerlukan waktu, biaya, serta rentan terhadap sengketa hukum dari pihak debitur.<sup>5</sup>

Namun, pada kenyataannya, terdapat pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang justru dipermasalahkan oleh debitur. Keberatan ini kerap muncul dengan dalih bahwa lelang dilakukan secara tidak sah, tidak transparan, atau tidak memperhatikan nilai wajar objek jaminan. Debitur yang merasa dirugikan sering kali mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan proses lelang yang telah dilaksanakan.<sup>6</sup> Padahal, lelang tersebut merupakan langkah hukum terakhir yang ditempuh kreditur untuk memperoleh kembali haknya. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan mengenai prosedur pelaksanaan lelang dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Taufik Pandan Winoto, "Rekonstruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan". *Dissertation* Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2025).

<sup>6</sup> Henrikus Renjaan dan Dina Kottawasy, "Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Bank Mandiri Cabang Manokwari." *Patriot* (2024): 9-28.

<sup>7</sup> Lusia Sulastri, "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2.1 (2015): 86-101.

Dalam perspektif hukum Islam, prinsip keadilan dan pemenuhan kewajiban merupakan aspek fundamental dalam transaksi keuangan. Al-Qur'an secara eksplisit mengatur tentang pentingnya pencatatan utang piutang dan adanya jaminan dalam transaksi, sebagaimana tercantum dalam Surah Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُثُرْ عَلَى سَفَرٍ وَأَمْ تَحِدُّوا كَاتِبًا فَرِهْنٌ مَعْبُوْضَةً قَلْ أَمْ أَمْ بَحْصُكْ بَعْضًا فَلَيُؤْدَدَ  
الَّذِي أَوْتُمْ أَمَانَتَهُ وَلَيُسْقِي اللَّهُ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ إِنْ قَلْبَهُ  
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

*"Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan." (Q.S. Al-Baqarah [2]:283)*

Ayat ini menjelaskan bahwa ketika tidak tersedia pencatatan utang, maka diperbolehkan mengambil jaminan (*rahn*) sebagai bentuk kehati-hatian dan perlindungan hak.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds, tergambar adanya konflik antara kreditur dan debitur terkait pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. Kreditur melaksanakan lelang atas objek jaminan karena debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit. Akan tetapi, pelaksanaan lelang tersebut kemudian dipersoalkan oleh debitur melalui

gugatan perdata. Debitur mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang tidak sesuai prosedur, dan nilai lelang tidak mencerminkan harga wajar. Situasi ini mencerminkan adanya ketegangan antara hak eksekusi kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur.

Konflik antara kreditur dan debitur muncul karena ketidaksepakatan dalam pelaksanaan lelang yang dianggap tidak adil atau tidak transparan. Terjadinya pelelangan atas objek tanah sering kali menimbulkan perasaan tidak puas di pihak debitur, terutama apabila hasil lelang tidak mencerminkan nilai pasar yang layak. Hal ini menjadi pemicu timbulnya gugatan terhadap pelaksanaan lelang oleh debitur yang merasa dirugikan secara ekonomi maupun hak atas properti. Ketika pelaksanaan lelang dipertentangkan secara hukum, maka efektivitas eksekusi hak tanggungan menjadi dipertanyakan. Situasi ini menimbulkan kekhawatiran mengenai kepastian hukum dalam dunia perbankan dan pembiayaan.<sup>8</sup>

Konflik semacam ini menunjukkan bahwa meskipun hukum telah mengatur tata cara pelaksanaan lelang, masih terdapat persoalan dalam penerapannya. Salah satu sumber permasalahan adalah adanya perbedaan persepsi mengenai keadilan dalam pelaksanaan lelang. Kreditur merasa telah melaksanakan prosedur sesuai ketentuan hukum, sementara debitur merasa hak-haknya dilanggar. Hal ini menunjukkan

---

<sup>8</sup> Desra Anggraini, "Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996" *Dissertation* Universitas Islam Riau, (2021).

adanya ketidakseimbangan pemahaman hukum di antara para pihak. Maka dari itu, perlu ada penegasan secara yuridis mengenai standar pelaksanaan lelang yang adil dan sah menurut hukum.<sup>9</sup>

Berdasarkan konteks hak tanggungan, objek jaminan memiliki nilai ekonomi dan nilai sosial yang tinggi, terutama jika berupa tanah dan bangunan. Maka, pelaksanaan lelang terhadap objek tersebut tidak hanya berdampak secara finansial tetapi juga berdampak pada keberlangsungan hidup debitur.<sup>10</sup> Maka penting untuk memastikan bahwa proses lelang dilaksanakan secara cermat, profesional, dan akuntabel. Segala bentuk penyimpangan prosedur dapat mengakibatkan ketidakadilan dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Di sinilah urgensi tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan lelang menjadi sangat relevan.

Keberadaan pejabat lelang yang berwenang dan transparansi informasi lelang juga menjadi bagian penting dalam menjamin sahnya pelaksanaan lelang. Apabila lelang dilaksanakan tanpa mengindahkan prosedur administratif dan teknis yang ditetapkan, maka hasil lelang berpotensi dibatalkan oleh pengadilan. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi semua pihak yang

---

<sup>9</sup> Muhamad Nur Rokib, "Perlindungan Hukum Terhadap Penilai Untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2022).

<sup>10</sup> Dwi Nugrohandini and Etty Mulyati, "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4.1 (2019): 35-52.

terlibat. Maka, diperlukan kepastian bahwa setiap tahapan pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Evaluasi yuridis terhadap setiap tahapan tersebut merupakan langkah penting dalam menjaga integritas pelaksanaan lelang.<sup>11</sup>

Adanya penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis pelaksanaan lelang atas objek tanah yang dijadikan jaminan utang piutang. Fokus utamanya terletak pada bagaimana hukum perdata dan hukum jaminan diterapkan dalam proses eksekusi hak tanggungan yang disengketakan. Dalam hal ini, perlindungan hukum terhadap kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang harus diimbangi dengan perlindungan terhadap hak milik debitur. Analisis yuridis diperlukan untuk mengevaluasi apakah pelaksanaan lelang dalam putusan tersebut telah sesuai dengan asas legalitas, keadilan, dan kepastian hukum. Penelitian ini juga memberikan kontribusi penting dalam memahami praktik lelang yang ideal menurut norma hukum.

Penelitian ini berangkat dari pentingnya perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan. Kreditur sebagai pemilik hak atas pelunasan utang harus dijamin haknya dalam mengeksekusi jaminan. Di sisi lain, debitur juga berhak atas perlindungan hukum agar tidak mengalami kerugian akibat proses yang tidak sah. Sehingga keseimbangan antara hak kreditur dan

---

<sup>11</sup> Rarawati Mallisa, “Analisis Prosedur Lelang Non Eksekusi Sukarela Online pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar”. *Dissertation*. Universitas Fajar, 2022.

debitur harus dijaga dalam kerangka sistem hukum nasional. Tinjauan yuridis menjadi penting untuk mengukur apakah pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi prinsip keadilan substantif dan formal.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds?
2. Bagaimana tinjauan yuridis pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds.
2. Untuk mengetahui tinjauan yuridis pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds.

## D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori hukum perjanjian, utang piutang, dan hak tanggungan.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat membantu memperjelas bagaimana hukum perdata, sistematika Lelang, dan hak tanggungan berperan dalam system perjanjian utang piutang di Indonesia.

## 2. Manfaat Praktis:

- a. Manfaat secara praktis bagi masyarakat dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam kepada debitur dan kreditur mengenai hak dan kewajiban mereka dalam proses lelang objek hak tanggungan. Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat, khususnya mengenai lelang hak tanggungan. Penelitian ini berkontribusi dalam menciptakan perlindungan hukum yang adil bagi pihak yang hak-haknya berpotensi dilanggar dalam pelaksanaan lelang.
- b. Memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pelaksanaan lelang atas objek tanah yang dijadikan jaminan utang piutang, baik bagi kreditur maupun debitur, dalam konteks hukum perdata Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi praktisi hukum, seperti pengacara, notaris, dan hakim, dalam menangani kasus serupa, khususnya terkait dengan prosedur lelang yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum. Selain itu, hasil penelitian ini dapat memberikan panduan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian utang piutang untuk lebih memahami hak dan kewajiban mereka, serta memastikan bahwa proses lelang dilakukan dengan memperhatikan prinsip keadilan dan perlindungan hak-hak kedua belah pihak.

## E. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini, peneliti akan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan topik yang sedang diteliti. Tujuan dari kajian literatur ini adalah untuk memberikan peneliti wawasan yang lebih dalam mengenai permasalahan yang ada, serta melihat bagaimana teori dan data hukum telah diterapkan dalam penelitian-penelitian terdahulu. Di samping itu, kajian literatur ini juga berperan penting dalam mencegah terjadinya plagiarisme dengan merujuk pada karya-karya penelitian yang telah ada sebelumnya. Beberapa penelitian yang relevan dengan topik ini antara lain:

1. Jurnal Penelitian dari Risma Wati Sitompul dkk (2022) mahasiswi Universitas Darma Agung dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”.<sup>12</sup>

Dari Penelitian ini menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan diwujudkan melalui serangkaian proses hukum, yakni pembuatan akta perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan. Oleh karena itu,

---

<sup>12</sup> Sitompul, Risma Wati, Et Al. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4.1 (2022): 95-109.

apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk langsung mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum guna pelunasan piutangnya, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Penelitian ini lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ketika debitur wanprestasi, serta proses eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, termasuk pembahasan tentang eksekusi melalui pelelangan. Sedangkan, penelitian peneliti berfokus pada proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dengan mengkaji bagaimana pengadilan memutuskan kasus terkait lelang tersebut beserta menganalisis posisi kreditur dan debitur dalam konteks hukum perdata.

2. Tesis dari Amin Nasrul (2024) dari Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Indonesia dengan judul “Penerapan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan”.<sup>13</sup>

Dalam penelitian ini menyoroti bahwa penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang objek

---

<sup>13</sup> Amin, Nasrul. *Penerapan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan*. Ms Thesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), (2024).

jaminan hak tanggungan seringkali dilakukan di bawah harga wajar atau hanya berdasarkan nilai likuiditas, sehingga tidak memenuhi rasa keadilan bagi debitur. Penelitian ini menegaskan kelemahan dalam struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum, serta merekomendasikan agar penetapan nilai limit mengutamakan nilai pasar terlebih dahulu sebelum menggunakan nilai likuiditas agar pelaksanaan lelang benar-benar mencerminkan nilai keadilan bagi semua pihak.

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian peneliti adalah, penelitian ini membahas tentang penentuan nilai limit dalam lelang objek hak tanggungan yang berlandaskan pada prinsip keadilan, dengan menyoroti prosedur penetapan nilai limit oleh kreditor yang menggunakan metode penilaian pasar dan likuiditas. Amin juga mengkritik praktik kreditor yang menetapkan nilai limit yang lebih rendah dari harga pasar wajar. Sementara itu, penelitian peneliti berfokus pada proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dengan mengkaji bagaimana pengadilan memutuskan kasus terkait lelang tersebut beserta menganalisis posisi kreditur dan debitur dalam konteks hukum perdata.

3. Skripsi dari Isna Abi (2021) dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Eksekusi Lelang Atas Hak Tanggungan”.<sup>14</sup>

Penelitian ini mengkaji pelaksanaan eksekusi lelang atas hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan penekanan pada pentingnya kepatuhan terhadap prosedur dan persyaratan hukum agar pelaksanaan lelang dinyatakan sah serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Penelitian ini juga mengungkap berbagai hambatan administratif yang sering muncul dalam praktik, serta menekankan perlunya sinkronisasi antara lembaga-lembaga terkait guna memastikan proses eksekusi lelang berjalan secara efektif dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian peneliti terletak pada fokusnya yang berbeda dalam konteks eksekusi lelang. Skripsi Abi (2021) lebih berfokus pada prosedur dan syarat hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang atas objek hak tanggungan, dengan penekanan pada kelengkapan dokumen dan tahapan yang perlu dipenuhi agar lelang memiliki kekuatan hukum yang

---

<sup>14</sup> Abi, Isna, And Mkn Sh. *Analisis Yuridis Terhadap Eksekusi Lelang Atas Hak Tanggungan*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta, (2022).

- sah, serta menganalisis peraturan terkait eksekusi lelang. Sementara itu, penelitian peneliti berfokus pada proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dengan mengkaji bagaimana pengadilan memutuskan kasus terkait lelang tersebut beserta menganalisis posisi kreditur dan debitur dalam konteks hukum perdata.
4. Skripsi dari Ivan Yosa Ari Ramadita (2021) Dari Fakultas Hukumm Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul “Analisis Yuridis Perjanjian Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankkan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”<sup>15</sup>

Penelitian ini menekankan bahwa perjanjian hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) bagi kreditur dan memberikan kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga memungkinkan eksekusi objek jaminan dilakukan tanpa memerlukan putusan pengadilan apabila debitur wanprestasi.

---

<sup>15</sup> Ramadita, Ivan Yosa Ari, And Aristya Windiana Pamuncak. *Analisis Yuridis Perjanjian Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankkan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta, (2021).

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian peneliti terletak pada fokusnya. Skripsi Ramadita lebih berfokus pada perjanjian hak tanggungan sebagai jaminan dalam kredit perbankan, dengan analisis terhadap prosedur pembuatan perjanjian dan mekanisme penyelesaian kredit macet berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya mengenai kesesuaian perjanjian hak tanggungan dengan undang-undang. Sementara itu, penelitian peneliti berfokus pada proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dengan mengkaji bagaimana pengadilan memutuskan kasus terkait lelang tersebut beserta menganalisis posisi kreditur dan debitur dalam konteks hukum perdata.

5. Skripsi dari Sulviana Sri Febrianugrah Syam (2023) dari Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar dengan Judul “*Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah (Studi Putusan No: 4/Pdt.G.S/2020/Pn.Sgm)*”.<sup>16</sup>

Penelitian ini mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah pada Putusan No: 4/Pdt.G.S/2020/PN.Sgm, di mana gugatan penggugat dinyatakan gugur karena ketidakhadiran penggugat

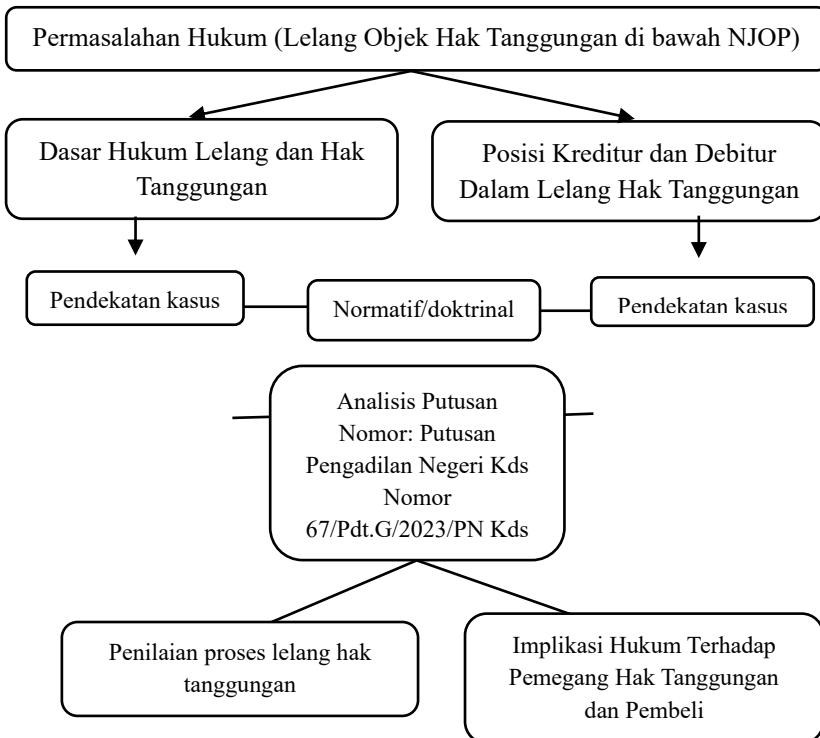
---

<sup>16</sup> Febrinanugrah Syam, Sulviana Sri. *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah (Studi Putusan No: 4/Pdt. Gs/2020/Pn. Sgm)*. Diss. Universitas Muslim Indonesia, (2023).

meskipun telah dipanggil secara resmi. Penelitian ini juga mengidentifikasi berbagai hambatan dalam penyelesaian kredit macet, baik yang berasal dari faktor internal, seperti penurunan kinerja keuangan dan ketidakstabilan bisnis debitur, maupun faktor eksternal, seperti kesengajaan debitur untuk menghindari kewajiban pembayaran tepat waktu, yang akhirnya menyebabkan wanprestasi.

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian peneliti terletak pada fokus analisisnya. Penelitian ini mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, serta hambatan yang dihadapi dalam proses kredit macet, seperti faktor internal dan eksternal debitur yang menyebabkan wanprestasi. Penelitian ini lebih mengarah pada proses litigasi dan aspek internal dalam kredit macet. Sementara itu, penelitian peneliti berfokus pada proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dengan mengkaji bagaimana pengadilan memutuskan kasus terkait lelang tersebut beserta menganalisis posisi kreditur dan debitur dalam konteks hukum perdata.

## F. Kerangka Pemikiran



Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan .Fokus utama kajian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Kds Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds, yang menjadi studi kasus utama dalam menganalisis permasalahan hukum yang berkembang dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan.

Kajian ini diawali dengan uraian mengenai definisi hak tanggungan, sebagai jaminan kebendaan atas tanah

beserta benda-benda yang melekat padanya yang memberikan kedudukan prioritas kepada kreditor. Selanjutnya, dibahas mengenai pentingnya prosedur dalam pelaksanaan lelang. Selain itu, dasar hukum pelaksanaan lelang, termasuk ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan terkait lelang eksekusi, dikemukakan untuk memberi kerangka normatif atas analisis yang dilakukan.

Pembahasan berlanjut pada ketentuan hukum yang mengatur proses berjalannya lelang hak tanggungan serta relevansinya dalam pelaksanaan lelang, beserta mengulik mengenai posisi antara kreditur beserta debitur dimata hukum perdata dalam permasalahan lelang hak tanggungan. Selain itu, relevansi putusan pengadilan sebagai kontrol yudisial atas pelaksanaan lelang yang dianggap cacat hukum menjadi aspek penting yang dikaji dalam penelitian ini. Kemudian selanjutnya proses lelang, bagian ini mengulas secara mendalam langkah-langkah lelang, mulai dari pemberitahuan, pengumuman, hingga pelaksanaan dan penetapan pemenang lelang. Kriteria objek yang dilelang, termasuk status hukum dan nilai pasar objek, menjadi perhatian utama dalam menilai sah atau tidaknya proses lelang tersebut. Tidak kalah penting adalah hak dan kewajiban pihak-pihak terkait, baik dari sisi kreditur, debitur, maupun pembeli lelang, yang menjadi subjek hukum dalam transaksi ini.

Studi ini secara kritis membedah poin-poin utama dalam putusan, termasuk pertimbangan hukum yang diambil

oleh majelis hakim dan bagaimana hakim menilai prosedur lelang serta keabsahan nilainya. Selanjutnya, ditelaah dampak dari putusan tersebut, baik dari aspek yuridis, sosial, maupun ekonomi. Implikasi sosial dan ekonomi mencakup kemungkinan terjadinya kerugian pada debitur dan potensi penurunan kepercayaan publik terhadap mekanisme eksekusi lelang oleh negara.

Penelitian ini ditutup dengan kesimpulan yang mengulas relevansi mengenai posisi kreditur dan debitur dalam konteks perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, serta memberikan saran praktis untuk mencegah sengketa serupa di masa depan, termasuk perlunya penguatan regulasi dan transparansi proses lelang. Kesimpulan ini bertujuan memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam pengembangan hukum jaminan dan hukum acara perdata di Indonesia.

## **G. Metode Penelitian**

Terdapat dua jenis metode penelitian, antara lain penelitian kualitatif yang berfokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena sosial atau budaya, serta penelitian kuantitatif yang mengandalkan data numerik untuk menguji hubungan antar variabel. Pada penelitian ini digunakan metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan penelitian yang berfokus pada pemahaman fenomena secara mendalam melalui pengumpulan data deskriptif, seperti kata-kata tertulis atau lisan, serta perilaku yang diamati. Penelitian kualitatif

adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik, dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.<sup>17</sup> Dalam penelitian yang berjudul "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds", metode kualitatif diterapkan untuk menggali, memahami, dan menganalisis secara mendalam aspek-aspek yuridis dari pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan.

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif/Doktrinal. Metode penelitian penelitian normatif/Doktrinal merupakan salah satu metode dalam penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma, kaidah, dan prinsip-prinsip hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan. Metode ini sering disebut juga sebagai penelitian hukum perpustakaan karena mengandalkan sumber data sekunder, seperti dokumen hukum, literatur, dan pendapat para ahli.<sup>18</sup> Penelitian ini mengkaji konsep

---

<sup>17</sup> Pugu, Melyana R., Sugeng Riyanto, And Rofiq Noorman Haryadi. *Metodologi Penelitian; Konsep, Strategi, Dan Aplikasi*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia, (2024). Hal. 86.

<sup>18</sup> Suyanto, S. H. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press, (2023).

hukum yang berkaitan dengan lelang atas objek hak tanggungan dan peraturan terkait, khususnya mengenai keabsahan lelang atas objek yang nilainya berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta analisis terhadap Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian mengacu pada metode atau sudut pandang yang diterapkan oleh peneliti untuk mengumpulkan serta menganalisis data guna menjawab pertanyaan penelitian.<sup>19</sup> Penelitian ini menggunakan dua pendekatan penelitian, yakni pendekatan kasus (*case approach*).

### a. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian hukum adalah metode yang menganalisis putusan-putusan pengadilan terkait sengketa atau pelaksanaan perjanjian hukum. Dalam penelitian normatif, pendekatan ini digunakan untuk memeriksa bagaimana norma atau kaidah hukum diterapkan dalam praktik peradilan. Meskipun kasus yang dianalisis bersifat empiris, pendekatan ini memungkinkan penelitian normatif untuk mengungkapkan cara penerapan peraturan hukum dalam situasi nyata serta menganalisis dampaknya terhadap praktik hukum yang berlaku. Hasil analisis

---

<sup>19</sup> Sarosa, Samiaji. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Pt Kanisius, (2021). Hal. 57

kasus dapat digunakan untuk memperjelas atau memberikan wawasan lebih dalam mengenai penerapan hukum dalam konteks yang lebih luas.<sup>20</sup>

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds. Studi kasus merupakan strategi dalam metode kualitatif yang memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi kasus tertentu secara mendalam, termasuk konteks yuridis, fakta hukum, serta pertimbangan hakim. Peneliti mengkaji bagaimana proses lelang dilakukan, argumen yang digunakan oleh para pihak, serta dasar pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan.

### 3. Sumber Data

Dalam penelitian ini, peneliti memilih menggunakan sumber data sekunder tanpa data primer karena fokus penelitian ini adalah menganalisis pertimbangan hukum hakim yang tercermin dalam putusan pengadilan. Dengan rumusan masalah yang berfokus pada bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan serta bagaimana tinjauan hukum terhadap pertimbangan tersebut, sumber data utama berupa putusan pengadilan (data sekunder) sudah memadai untuk mengungkap

---

<sup>20</sup> Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad. "Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif." *Yogyakarta: Pustaka Pelajar* 280 (2010). Hal. 157

argumentasi yuridis, logika hukum, dan dasar pertimbangan yang digunakan hakim. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek normatif dan doktrinal yang lebih tepat dianalisis melalui pendekatan yuridis normatif, sehingga tidak memerlukan data primer berupa wawancara atau observasi yang lazim dipakai dalam pendekatan empiris.

a. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yang peneliti gunakan berupa, Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds, tesis, skripsi, jurnal, Putusan Hakim, Dokumen Undang-undang, dan dokumen lainnya yang relevan.<sup>21</sup>

#### 4. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer yang peneliti gunakan adalah *Vendu Reglement (Staatsblad)* Sebagai dasar hukum utama pelaksanaan lelang di Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor

---

<sup>21</sup> Hasan, M. Iqbal. "Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya." (2002). Hal. 25

189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016: Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah kontrak perjanjian kredit dengan Bank BRI, dan undang-undang lainnya yang relevan dengan penelitian peneliti.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan cara kepustakaan dengan menganalisis dokumen Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds. Peneliti melakukan studi kepustakaan dengan mengumpulkan berbagai sumber berupa dokumen putusan hakim, buku, putusan pengadilan, skripsi, peraturan, dan lainnya, yang mendukung penelitian yang dilakukan.

## 6. Teknik Validitas Data

Penelitian ini menerapkan triangulasi sumber data, yaitu proses memverifikasi kebenaran informasi dengan menggabungkan berbagai metode dan sumber data.<sup>22</sup> Pendekatan ini melibatkan penggunaan berbagai teknik untuk memperoleh sudut pandang yang berbeda

---

<sup>22</sup> Rahardjo, Mudjia. "Triangulasi Dalam Penelitian Kualitatif." (2010). Hal. 47

dalam mempelajari fenomena yang saling terkait. Dalam praktiknya, triangulasi data memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, seperti dokumen, arsip, catatan, atau foto dari pihak terkait. Triangulasi sumber data adalah teknik validasi yang dilakukan dengan membandingkan dan mengonfirmasi informasi dari berbagai jenis sumber data yang relevan, meskipun tidak diperoleh dari wawancara. Teknik ini bertujuan untuk meningkatkan kredibilitas dan akurasi temuan dengan cara melihat suatu fenomena dari berbagai sudut pandang dan konteks.

## 7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merujuk pada metode yang digunakan untuk mengolah, menginterpretasikan, dan menarik kesimpulan dari data yang telah dikumpulkan dalam suatu penelitian. Pemilihan teknik ini bergantung pada jenis data yang diperoleh serta tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, digunakan model induktif, di mana data yang terkumpul dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan sementara. Kesimpulan tersebut kemudian diuji dengan data tambahan untuk memastikan validitas dan kebenarannya, sehingga menghasilkan data yang sah dan dapat diterima.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Ibrahim, Muhammad Buchori, Et Al. *Metode Penelitian Berbagai Bidang Keilmuan (Panduan & Referensi)*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia, (2023).

## H. Sistematika Penulisan

1. Bab I adalah Pendahuluan. Pada bab ini peneliti menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah Pustaka dari penelitian, kerangka berfikir, dan metode yang dipakai.
2. Bab II adalah tinjauan teori dari penelitian. Pada Bab ini peneliti menjelaskan teori-teori dan konsep umum mengenai Lelang dan Hak Tanggungan. Tinjauan-tinjauan yang ditulis didapatkan peneliti dari beberapa sumber seperti buku, artikel, jurnal, tesis, skripsi, dan lainnya.
3. Bab III adalah Gambaran umum objek penelitian dan penampilan data yang digunakan dalam menganalisis pada bab analisis dan pembahasan.
4. Bab IV adalah analisis dan pembahasan data yang ada kemudian dianalisis menggunakan teori, bahan hukum dan sumber-sumber literasi lainnya yang relevan.
5. Bab V adalah penutup dari penelitian. Pada bab ini peneliti memaparkan Kesimpulan dari analisis penelitian dan memberikan saran yang relevan dengan penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN KONSEPTUAL TENTANG LELANG DAN OBJEK HAK TANGGUNGAN**

#### **A. Tinjauan Konseptual Tentang Lelang**

##### **1. Pengertian Lelang**

Lelang adalah proses jual beli barang atau jasa yang dilakukan secara terbuka, di mana penawaran harga dilakukan oleh para peserta lelang, dan pemenangnya adalah pihak yang mengajukan penawaran tertinggi.<sup>24</sup> Lelang biasanya dilaksanakan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang, dan bersifat transparan serta kompetitif. lelang digunakan sebagai sarana untuk menjual barang milik negara, barang sitaan, atau barang milik pribadi yang ingin dijual kepada publik dengan mekanisme yang adil dan terbuka.<sup>25</sup> Lelang juga dapat dilakukan dalam bentuk fisik (tatap muka) maupun daring (*online*), tergantung pada kebijakan penyelenggara. Tujuan utama dari pelaksanaan lelang adalah untuk memperoleh harga jual yang optimal melalui persaingan yang sehat antar peserta.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Ririn, Ririn Ardhila. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Secara Online." *Journal Law Of Deli Sumatera* 2.1 (2022).

<sup>25</sup> Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, (2022). 67.

<sup>26</sup> Mustafa, Sakina. *Akuntabilitas Pelayanan Kpknl Parepare Dalam Pelelangan Kekayaan Negara (Perspektif Hukum Ekonomi Islam)*. Disertasi. Stain Parepare, (2018).

Dalam pelaksanaannya, lelang melibatkan berbagai pihak seperti penjual, calon pembeli, dan pejabat lelang. Proses lelang harus memenuhi prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, dan keadilan agar tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, setiap tahap dalam lelang harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, termasuk pengumuman, penawaran, pemilihan pemenang, hingga penyerahan barang dan pelunasan harga.<sup>27</sup>

## 2. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan yang memberikan pedoman serta ketentuan yang harus diikuti dalam setiap proses lelang. Salah satu regulasi utama adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 1 angka 1, dijelaskan bahwa lelang merupakan penjualan barang secara terbuka kepada umum dengan metode penawaran harga, baik secara tertulis maupun lisan, yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi.

PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hadir sebagai pembaruan dan pelengkap dalam pelaksanaan lelang. Peraturan ini

---

<sup>27</sup> Salsabila, Syakirah, And Syaddan Dintara Lubis. "Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Uu No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (Jihhp)* 4.5 (2024).

mengatur lebih spesifik tentang kategori objek lelang, kewenangan pejabat lelang, serta persyaratan yang harus dipenuhi oleh peserta lelang dan tanggung jawab penjual. Ketentuan ini memperkuat akuntabilitas dalam setiap tahapan lelang agar berjalan sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku. Sementara itu, dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), khususnya Pasal 200 ayat (1), disebutkan ketentuan tentang lelang eksekusi, yakni lelang yang dilakukan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan atau dokumen hukum lain yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Meskipun tidak mengatur lelang secara langsung, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jasa Konstruksi juga menjadi bagian penting dari kerangka hukum pengadaan barang dan jasa, termasuk pelaksanaan lelang dalam sektor konstruksi. Keseluruhan regulasi tersebut memberikan landasan hukum yang kuat, sekaligus memastikan bahwa proses lelang di Indonesia dilaksanakan secara transparan, adil, dan akuntabel sesuai dengan norma hukum dan prinsip tata kelola yang baik.

### **3. Jenis-Jenis Lelang**

#### **a. Lelang Konvensional**

Lelang konvensional adalah jenis lelang yang dilakukan secara langsung dengan mempertemukan pejabat lelang dan para peserta di satu lokasi fisik. Dalam pelaksanaannya, penawaran harga disampaikan secara lisan oleh peserta lelang di tempat

lelang berlangsung. Proses ini bersifat terbuka, di mana setiap peserta dapat secara aktif memberikan penawaran hingga tercapai harga tertinggi yang disepakati. Lelang konvensional menekankan pada interaksi langsung dan transparansi dalam suasana tatap muka.<sup>28</sup>

### b. Lelang Online

Lelang *online* adalah bentuk pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui platform daring (*online*), memungkinkan peserta untuk mengikuti proses lelang dari lokasi mana pun tanpa kehadiran fisik di tempat lelang. Dengan menggunakan teknologi digital, peserta dapat mengakses informasi barang, memberikan penawaran, dan mengikuti seluruh proses lelang secara *real-time* melalui internet. Jenis lelang ini semakin populer karena menawarkan kemudahan, efisiensi waktu, serta jangkauan yang lebih luas, sehingga mempermudah partisipasi publik dalam kegiatan lelang.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Landina, Permata Arina Iasya, And Moch Marjo. "Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Semarang." *Diponegoro Law Journal* 5.2 (2016): 1-18.

<sup>29</sup> Abdullah, Ali, And Ardian Ganet Ramadhan. "Sosialisasi Kajian Komparatif Pelaksanaan Lelang Konvensional Dan Lelang Online Terhadap Objek Fidusia Yang Diselenggarakan Oleh Balai Lelang Swasta." *Abdi Implementasi Pancasila: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4.2 (2024): 87-96.

### c. Lelang Harga Naik

Lelang harga naik adalah jenis lelang yang paling umum digunakan, di mana proses dimulai oleh juru lelang dengan menetapkan harga awal tertentu. Para peserta kemudian saling bersaing dengan mengajukan penawaran yang semakin tinggi dari harga sebelumnya. Lelang ini terus berlangsung hingga tidak ada lagi peserta yang mengajukan penawaran baru, dan pemenangnya adalah peserta yang memberikan penawaran tertinggi. Mekanisme ini mencerminkan prinsip kompetisi terbuka untuk mencapai harga terbaik.<sup>30</sup>

### d. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah jenis lelang yang diselenggarakan untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen lain yang memiliki kekuatan hukum setara. Lelang ini bertujuan untuk menyelesaikan kewajiban hukum tertentu melalui penjualan barang secara terbuka. Beberapa bentuk lelang eksekusi meliputi lelang eksekusi pajak, yang dilakukan untuk menagih tunggakan pajak; lelang eksekusi harta pailit, yang bertujuan membereskan kewajiban debitur pailit kepada krediturnya; serta lelang eksekusi barang rampasan, yang dilakukan atas barang-barang yang telah dirampas oleh negara berdasarkan putusan hukum. Seluruh proses lelang

---

<sup>30</sup> Usman, Rachmadi. Hukum Lelang. Sinar Grafika, (2022). 67.

eksekusi dilakukan di bawah pengawasan otoritas yang berwenang agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>31</sup>

#### **e. Lelang Non-Eksekusi Wajib**

Lelang non-eksekusi wajib adalah jenis lelang yang pelaksanaannya diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menjual barang-barang tertentu milik negara atau instansi terkait. Lelang ini tidak didasarkan pada putusan pengadilan, melainkan pada kewajiban administratif yang mengatur penjualan aset secara terbuka. Contoh dari lelang jenis ini antara lain lelang barang milik negara dan lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yang harus dilakukan melalui mekanisme lelang untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, serta optimalisasi nilai aset yang dijual. Prosesnya tetap diawasi oleh pejabat lelang dan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.<sup>32</sup>

#### **f. Lelang Non-Eksekusi Sukarela**

Lelang non-eksekusi sukarela adalah jenis lelang yang diselenggarakan atas dasar keinginan pemilik barang tanpa adanya paksaan atau kewajiban

<sup>31</sup> Tambunan, Christin Natalia, And Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No. 3/Pdt. G/2018/Pn. Lgs)." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5.1 (2024): 821-829.

<sup>32</sup> Salim, Vina Putri, And Bambang Sugeng Ariadi Subagyono. "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang." *Notaire* 5.1 (2022).

hukum. Lelang ini dilakukan secara sukarela untuk menjual aset atau barang milik pribadi maupun swasta melalui mekanisme lelang resmi. Contoh dari lelang ini meliputi lelang harta pribadi atau barang milik swasta, serta lelang aset perusahaan dalam proses likuidasi. Tujuan utamanya adalah untuk memperoleh nilai jual terbaik melalui proses yang terbuka dan sah secara hukum, meskipun tidak didasarkan pada kewajiban dari peraturan atau putusan pengadilan.<sup>33</sup>

#### 4. Objek Lelang

Dalam sistem hukum positif Indonesia, objek lelang diatur secara jelas dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan ini menyatakan bahwa setiap barang, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak ataupun tidak bergerak, serta yang dapat dihabiskan maupun tidak, dapat dijual secara lelang asalkan memiliki nilai ekonomis. Artinya, cakupan objek lelang sangat luas dan tidak terbatas hanya pada benda fisik. Kriteria utamanya adalah barang tersebut memiliki nilai guna atau manfaat yang dapat dinikmati secara ekonomi. Dengan demikian, lelang tidak hanya bersifat terbatas,

---

<sup>33</sup> Sagala, Sofyan Arifin. "Eksekusi Lelang Terhadap Barang Jaminan Fidusia Kendaraan Bermotor (Studi Di Pt. Summit Oto Finance Cabang Medan)." (2019).

melainkan fleksibel mengikuti dinamika ekonomi dan teknologi.<sup>34</sup>

Barang berwujud yang sering menjadi objek lelang antara lain tanah, bangunan, kendaraan, mesin, peralatan, dan barang sitaan negara. Barang-barang ini biasanya diperoleh melalui eksekusi jaminan kredit, hasil sita pidana, atau sebagai barang milik negara yang tidak lagi digunakan. Ketentuan mengenai pelaksanaan lelang terhadap benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan juga tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Kepala BPN. Dalam konteks perbankan dan pembiayaan, agunan berupa hak tanggungan atau fidusia dapat dilelang sebagai bentuk eksekusi akibat wanprestasi debitur. Pelaksanaan lelang atas benda berwujud umumnya lebih sederhana dalam hal pembuktian dan penilaian.

Objek lelang tidak hanya terbatas pada barang berwujud, namun juga mencakup barang tidak berwujud. Menurut Pasal 6 ayat (2) PMK tersebut, barang tidak berwujud meliputi hak menikmati barang, hak tagih atau piutang, hak atas kekayaan intelektual, hak siar atau rilis, serta surat berharga. Artinya, aset yang tidak memiliki bentuk fisik pun dapat dijadikan objek lelang sepanjang dapat diperdagangkan dan bernilai ekonomis. Dalam praktiknya, lelang hak

---

<sup>34</sup> Febriana, Nabilah, and Ahmad Zazili. "Kebijakan Hukum terhadap Asas Perlindungan Konsumen pada Praktik Lelang Mobil secara Online." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2.4 (2025): 12-12.

kekayaan intelektual seperti merek dagang atau paten menjadi semakin relevan dalam era ekonomi digital. Hal ini menunjukkan bahwa hukum lelang di Indonesia mengakomodasi perkembangan jenis aset modern.<sup>35</sup>

Salah satu bentuk objek lelang yang tidak berwujud adalah hak menikmati barang. Hak ini mencakup kemampuan untuk menggunakan, memanfaatkan, atau menikmati manfaat dari suatu benda tanpa harus memiliki kepemilikan penuh atas benda tersebut. Misalnya, hak sewa atas bangunan komersial, hak pengelolaan parkir, atau hak pemanfaatan ruang iklan dapat dijadikan objek lelang. Hak tersebut bersifat sementara dan dapat dialihkan kepada pihak ketiga melalui mekanisme lelang. Ketentuan ini mencerminkan pengakuan hukum terhadap nilai ekonomi yang melekat pada hak-hak sementara atas barang.

Objek lelang berupa hak tagih atau piutang juga memiliki dasar hukum yang kuat. Kreditur yang memiliki piutang terhadap debitur dapat menjual hak tagih tersebut melalui lelang untuk memperoleh dana segar atau mempercepat likuidasi aset. Penjualan piutang melalui lelang juga umum dilakukan oleh lembaga pembiayaan, perbankan, maupun negara dalam rangka pengurusan piutang macet. Proses ini harus

---

<sup>35</sup> Abdullah, Mhd Khadafi. "Lelang Tanah Pusako Tinggi Yang Tidak Bersertifikat di Ranah Minang." *Journal of Global Legal Review* 2.2 (2024): 109-124.

disertai dokumen pendukung seperti perjanjian utang, surat pengakuan utang, atau putusan pengadilan. Oleh karena itu, piutang sebagai objek lelang harus jelas, pasti, dan dapat dialihkan haknya secara sah.

Surat berharga, termasuk saham, obligasi, dan surat utang lainnya, juga diakui sebagai objek lelang yang sah menurut hukum. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang surat berharga memerlukan keterlibatan pihak-pihak yang berwenang seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia. Lelang atas surat berharga umumnya dilakukan dalam rangka penyelesaian utang atau sebagai upaya penegakan hukum terhadap aset yang disita. Mekanisme ini membutuhkan transparansi dan pengawasan ketat untuk mencegah manipulasi harga atau konflik kepentingan. Keberadaan surat berharga sebagai objek lelang memperluas cakupan instrumen keuangan dalam mekanisme eksekusi.

Selain surat berharga, hak atas kekayaan intelektual seperti hak cipta, paten, desain industri, dan merek dagang dapat menjadi objek lelang. Penjualan hak kekayaan intelektual melalui lelang menjadi penting dalam konteks likuidasi perusahaan atau dalam kasus pelanggaran hukum yang berujung pada penyitaan aset. Lelang jenis ini memerlukan penilaian profesional atas nilai ekonomi kekayaan intelektual yang dimaksud. Di samping itu, pencatatan peralihan hak juga harus dilakukan di Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual.

Ketentuan ini mempertegas bahwa nilai intelektual diakui dan dilindungi sebagai bagian dari sistem ekonomi berbasis hukum.<sup>36</sup>

Objek lelang harus memiliki nilai ekonomis agar dapat diperjualbelikan. Nilai ekonomis yang dimaksud bukan hanya berdasarkan nilai pasar, tetapi juga manfaat, kegunaan, dan daya tukar yang dapat diterima dalam sistem ekonomi. Objek yang tidak memiliki nilai pasar, seperti limbah atau barang rusak total, umumnya tidak memenuhi syarat sebagai objek lelang kecuali masih memiliki nilai guna residual. Prinsip ini merupakan bentuk perlindungan terhadap efisiensi pasar dan keadilan dalam transaksi publik. Tidak semua objek yang dapat dilelang diperbolehkan secara mutlak. Beberapa jenis barang, seperti narkotika, senjata api ilegal, benda bersejarah tertentu, dan barang hasil tindak pidana yang belum memiliki kekuatan hukum tetap, dikecualikan dari objek lelang. Pengaturan ini diatur dalam regulasi tambahan seperti Undang-Undang Cagar Budaya, Undang-Undang Narkotika, dan KUHAP. Tujuannya adalah untuk menjaga ketertiban umum, mencegah penyalahgunaan, dan melindungi kepentingan negara.

---

<sup>36</sup> Kurnianingrum, Trias Palupi. "Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan (Intellectual Property As Banking Credit Guarantee)." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 8.1 (2017): 31-54.

## 5. Tata Cara Penyelenggaraan Lelang

Pelaksanaan Lelang dan Dasar Hukumnya Pelaksanaan lelang di Indonesia harus dijalankan secara formal, sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi:

*"Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah."*

Pejabat lelang memiliki kewenangan administratif dan hukum untuk mengesahkan jalannya proses lelang serta menjamin keabsahan hasilnya. Kehadiran pejabat lelang juga berfungsi sebagai penjaga objektivitas dan penegak prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tanpa pejabat resmi dianggap cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.<sup>37</sup>

### a. Permohonan Lelang

Tahapan pertama dalam tata cara lelang adalah pengajuan permohonan lelang oleh pihak yang memiliki legal standing, seperti kreditur, instansi pemerintah, atau pemilik barang. Permohonan ini

---

<sup>37</sup> Pratama, Adam Rayhan Fajar. *Tinjauan Hukum Terhadap Penyelenggaraan Lelang Yang Tidak Dihadiri Secara Fisik Oleh Peserta Lelang Di Tempat Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Peraturan Kementerian Keuangan RI Nomor 213/PMK. 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.* Diss. Universitas Nasional, (2023).

diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melampirkan dokumen pendukung seperti identitas pemohon, bukti kepemilikan, dan dasar hukum pelaksanaan lelang. Permohonan yang diajukan akan diverifikasi terlebih dahulu oleh KPKNL untuk memastikan kelengkapan administratif dan substansi hukumnya. Validitas dokumen sangat menentukan kelanjutan proses lelang. Proses ini merupakan bentuk implementasi asas legalitas dalam administrasi publik.<sup>38</sup>

b. Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

Setelah permohonan disetujui, KPKNL akan menetapkan waktu pelaksanaan lelang. Penetapan ini mencakup tanggal, waktu, dan metode pelaksanaan apakah dilakukan secara konvensional atau daring. Jadwal tersebut ditentukan berdasarkan kesiapan dokumen, waktu publikasi pengumuman, dan kebutuhan teknis lainnya. Penetapan waktu juga mempertimbangkan hari kerja dan waktu yang memadai untuk publik mengakses informasi lelang. Ketepatan penjadwalan berfungsi untuk menjamin keterbukaan dan keadilan dalam proses lelang.

---

<sup>38</sup> Jannah, Farah Aura. "Praktik Pelaksanaan Lelang Online Tertutup Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK. 06/2020 Perspektif Hukum Islam di KPKNL Malang." *Journal of Islamic Business Law* 6.4 (2022).

c. Pengurusan Surat Keterangan Tanah (SKT), SKPT, dan Surat Sejenis

Sebelum lelang dilakukan, pemohon diwajibkan mengurus dokumen pendukung seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan Surat Keterangan Pendaftaran Satuan Rumah Susun jika objek lelang berupa properti. Dokumen ini diperlukan untuk memastikan legalitas status objek yang akan dilelang dan memperkuat posisi hukum pemenang lelang nantinya. Pengurusan dokumen ini biasanya dilakukan melalui kantor pertanahan atau dinas terkait. Keberadaan dokumen tersebut berfungsi sebagai alat bukti sah bahwa objek lelang tidak dalam sengketa atau berada dalam status blokir. Aspek ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap pembeli.<sup>39</sup>

d. Pembatalan Sebelum Lelang

Lelang dapat dibatalkan sebelum pelaksanaannya apabila ditemukan kendala hukum atau administratif yang menghalangi kelangsungan lelang. Pembatalan dapat diajukan oleh pemohon lelang, atas rekomendasi KPKNL, atau berdasarkan putusan pengadilan. Misalnya, jika muncul gugatan kepemilikan atau objek dinyatakan sebagai barang

---

<sup>39</sup> Jannah, Farah Aura. "Praktik Pelaksanaan Lelang Online Tertutup Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK. 06/2020 Perspektif Hukum Islam di KPKNL Malang." *Journal of Islamic Business Law* 6.4 (2022).

sitaan negara yang belum inkracht. Dalam hal ini, KPKNL akan menerbitkan surat resmi pembatalan pelaksanaan lelang. Pembatalan ini penting sebagai langkah preventif untuk menghindari cacat hukum di kemudian hari.<sup>40</sup>

e. Jaminan Penawaran Lelang

Sebelum mengikuti lelang, peserta diwajibkan menyetor jaminan lelang sesuai ketentuan yang ditetapkan dalam pengumuman. Jaminan ini berfungsi sebagai komitmen atas keseriusan peserta untuk membeli objek lelang dan sebagai pengikat dalam proses penawaran. Besaran jaminan umumnya sebesar 20-50% dari nilai limit. Apabila peserta tidak memenangkan lelang, jaminan akan dikembalikan utuh. Namun, jika pemenang tidak melunasi kewajibannya, jaminan akan disita dan dinyatakan hangus.<sup>41</sup>

f. Penetapan Nilai Limit

Nilai limit adalah harga minimum yang ditetapkan sebagai dasar penawaran dalam proses lelang. Penetapan nilai limit dilakukan oleh pemohon atau pihak penjual, berdasarkan laporan

---

<sup>40</sup> Lasewa, Reinaldi. "Prosedur Penghapusan Barang Milik Negara Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Manado." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)* 6.1 (2022): 509-516.

<sup>41</sup> Karina, Ahnia Septya, Sukarmi Sukarmi, and Endang Sri Kawuryan. "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang." *Jurisdictie* 11.1 (2020): 10-18860.

appraisal independen atau penilaian internal yang dapat dipertanggungjawabkan. Nilai ini mencerminkan estimasi nilai pasar atau nilai likuidasi dari objek yang dilelang. Menurut ketentuan PMK, jika nilai objek di bawah Rp5 miliar, maka nilai limit dapat ditetapkan tanpa appraisal eksternal. Penetapan nilai limit harus bersifat objektif dan tidak dimaksudkan untuk menguntungkan satu pihak saja.

g. Pengumuman Lelang

Setelah dilakukan penetapan terhadap nilai limit dan jadwal pelaksanaan lelang, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berkewajiban untuk mengumumkan kegiatan lelang secara terbuka melalui berbagai media, termasuk media cetak berperedaran luas dan portal lelang resmi yang dikelola Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yaitu *lelang.go.id*. Pengumuman ini harus memuat informasi yang lengkap dan jelas mengenai objek lelang, waktu dan tempat pelaksanaan, nilai limit, serta mekanisme dan tata cara penawaran yang berlaku. Masa pengumuman dilakukan paling lambat beberapa hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang guna memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada publik untuk mengakses informasi tersebut dan berpartisipasi secara adil.

Pengaturan mengenai kewajiban pengumuman lelang diatur secara normatif dalam

Pasal 53 PMK No. 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa

*“Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang”*

Pengumuman tersebut harus dilakukan oleh penjual, bukan KPKNL sebagai penyelenggara. Selain itu, pengumuman lelang sebagaimana dimaksud hanya dapat diterbitkan pada hari kerja KPKNL, guna menjamin integrasi administratif dan sinkronisasi jadwal dengan sistem kerja pemerintahan. Meskipun demikian, terdapat pengecualian terhadap ketentuan ini, yaitu untuk lelang eksekusi atas benda sitaan yang mudah busuk atau rusak, lelang noneksekusi wajib atas barang mudah busuk/kedaluwarsa, serta lelang noneksekusi sukarela.

Memperluas jangkauan informasi dan menjamin keterbukaan publik, penyelenggara lelang juga diberi kewenangan untuk memberikan fasilitas publikasi melalui aplikasi lelang, portal digital, atau situs web resmi yang dikelolanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (5). Tidak hanya itu, pengumuman lelang juga dapat disertai dengan informasi tambahan sebagaimana dijelaskan dalam ayat (6), seperti uraian lebih lengkap tentang objek lelang, syarat dan ketentuan partisipasi, serta berbagai informasi lainnya yang dianggap relevan untuk membantu calon peserta dalam membuat keputusan.

Pengumuman lelang bukan sekadar formalitas administratif, melainkan bentuk implementasi nyata dari asas transparansi dan akuntabilitas dalam tata kelola aset publik. Proses ini mencegah terjadinya praktik monopoli informasi, meningkatkan kompetisi yang sehat, dan menjamin perlakuan yang setara bagi seluruh calon peserta lelang. Hal ini juga menjadi jaminan hukum bagi sahnya pelaksanaan lelang dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berkepentingan dalam proses tersebut.

h. Penawaran Lelang

Pada hari pelaksanaan lelang, peserta yang telah menyetor jaminan dapat memberikan penawaran terhadap objek yang dilelang. Penawaran dilakukan secara terbuka dan bersaing hingga diperoleh penawaran tertinggi. Dalam sistem lelang daring, proses penawaran dilakukan secara real-time dan terdokumentasi secara elektronik. Pejabat lelang akan mengawasi langsung proses penawaran untuk menjamin keabsahan. Penawaran tertinggi menjadi dasar penetapan pemenang lelang.<sup>42</sup>

i. Penetapan Pembeli

Setelah proses penawaran selesai, pejabat lelang akan menetapkan pemenang lelang berdasarkan penawaran tertinggi yang sah. Penetapan ini dituangkan dalam risalah lelang

---

<sup>42</sup> Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, (2022).

sebagai dokumen resmi negara. Risalah tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik yang dapat digunakan dalam proses peralihan hak atas objek. Jika peserta pemenang gagal memenuhi kewajiban pembayaran, maka lelang dapat dibatalkan dan objek ditawarkan kembali. Penetapan ini bersifat final dan mengikat secara hukum.

j. Pembayaran dan Penyetoran

Pemenang lelang wajib melakukan pelunasan pembayaran dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja setelah penetapan. Pembayaran dilakukan ke rekening yang ditunjuk oleh KPKNL dan harus sesuai dengan nilai penawaran ditambah pajak atau biaya administrasi jika ada. Keterlambatan pembayaran akan berakibat pembatalan hasil lelang dan penyitaan jaminan. Setelah pembayaran lunas, risalah lelang menjadi dasar serah terima objek kepada pemenang. Mekanisme ini menjamin efisiensi serta akuntabilitas dalam pengelolaan hasil lelang.<sup>43</sup>

k. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Tahap akhir dari penyelenggaraan lelang adalah penyerahan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang lelang, yang secara hukum menandai peralihan hak atas objek yang telah dibeli.

---

<sup>43</sup> Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4.2 (2020): 95-107.

Dokumen kepemilikan tersebut dapat berupa sertifikat hak atas tanah, buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB), surat keputusan hak milik, atau dokumen sah lainnya tergantung pada jenis dan karakteristik objek lelang. Penyerahan dokumen ini hanya dilakukan setelah pemenang lelang memenuhi seluruh kewajiban administratif, terutama pelunasan pembayaran dan pemenuhan ketentuan perpajakan, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila objek lelang berupa tanah atau bangunan.

Pengaturan mengenai tata cara penyerahan dokumen secara eksplisit diatur dalam Pasal 83 PMK No. 213/PMK.06/2020, yang menegaskan bahwa:

*"Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli: (a) menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran; dan/atau (b) menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan."*

Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan waktu yang tegas dalam proses serah terima dokumen pasca-lelang.

Apabila penjual hanya memperlihatkan dokumen asli kepemilikan kepada pejabat lelang tanpa menyerahkannya secara langsung pada saat lelang, maka penyerahan dokumen kepada pemenang lelang tetap harus dilakukan oleh penjual paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan Kutipan Risalah Lelang dan bukti pelunasan pembayaran, sebagaimana diatur dalam ayat (2) Pasal yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa peran pejabat lelang tidak hanya terbatas pada proses penawaran dan penetapan pemenang, tetapi juga bertanggung jawab atas pengawasan penyerahan dokumen kepemilikan secara tepat waktu dan sah.<sup>44</sup>

Dokumen-dokumen yang telah diterima oleh pemenang lelang akan digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan balik nama atau perubahan status kepemilikan di instansi teknis terkait, seperti Kantor Pertanahan, Samsat, atau lembaga perizinan lainnya. Dengan penyerahan dokumen ini, maka proses lelang dianggap telah tuntas secara administratif, yuridis, dan substantif, serta memberikan jaminan hak kepemilikan yang penuh kepada pembeli yang sah. Oleh karena itu, tahapan ini merupakan penutup dari keseluruhan

---

<sup>44</sup> Nugroho, Pandu Dwi. "Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Rechtidee* 13.2 (2018): 247-261.

proses lelang yang menegaskan keberlakuan prinsip legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik.

## B. Tinjauan Konseptual Objek Hak Tanggungan

### 1. Ruang Lingkup Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan yang diberikan atas hak atas tanah guna menjamin pelunasan utang tertentu. Objek hak tanggungan meliputi tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti bangunan atau tanaman yang terdapat di atasnya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>45</sup> Hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil eksekusi objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.<sup>46</sup> Mekanisme ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur sekaligus melindungi hak debitur sebagai pemilik jaminan.<sup>47</sup>

<sup>45</sup> Nurjannah, S. "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)". *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, Vol. 5, No. 1, June 2018, Pp. 195-0, Doi:10.24252/Jurisprudentie.V5i2.5439.

<sup>46</sup> Ramadhanti, Raden Fidela Raissa, Et Al. "Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif Di Indonesia." (2022).

<sup>47</sup> Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, No. 2 (2023).

Objek hak tanggungan harus memenuhi syarat tertentu agar dapat dijadikan jaminan. Syarat tersebut meliputi kepemilikan sah atas tanah oleh debitur, tidak adanya sengketa atas tanah tersebut, serta bebas dari sitaan atau perjanjian lainnya yang dapat menghalangi pelaksanaan eksekusi.<sup>48</sup> Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi bukti otentik atas keberadaan hak tanggungan tersebut dan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.<sup>49</sup> Hal ini memungkinkan kreditur untuk melakukan parate eksekusi tanpa melalui proses pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>50</sup>

Eksekusi objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Proses pelelangan ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

---

<sup>48</sup> Syafira, Pratiwi Nur. "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum Dikuasai (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020)." *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022): 20.

<sup>49</sup> Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (Mea)* 4, No. 2 (2020): 492-510.

<sup>50</sup> Nur, Dimas, And Arif Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan." *Adil Jurnal Hukum* 1 (2018): 420-38.

Lelang.<sup>51</sup> Jika terjadi kesalahan dalam prosedur pelelangan atau syarat-syarat tidak terpenuhi, maka risalah lelang dapat dianggap tidak sah dan eksekusi dianggap batal demi hukum.<sup>52</sup> Dalam kasus sengketa antara pihak ketiga dan kreditur, perlindungan hukum tetap diberikan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil eksekusi objek hak tanggungan.<sup>53</sup>

Hak tanggungan memiliki peran penting dalam mendukung perkembangan ekonomi dan perdagangan, terutama bagi pengusaha yang membutuhkan fasilitas kredit untuk pengembangan usaha mereka.<sup>54</sup> Dengan adanya jaminan berupa hak atas tanah, pemberian kredit menjadi lebih aman bagi pihak pemberi pinjaman karena risiko wanprestasi dapat diminimalkan melalui mekanisme eksekusi objek hak tanggungan. Selain itu, sistem ini juga mendorong efisiensi dalam penyelesaian

---

<sup>51</sup> Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, No. 2 (2023).

<sup>52</sup> Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, No. 2 (2023).

<sup>53</sup> Hidayat, Danny Robertus. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama." *Dih: Jurnal Ilmu Hukum* (2018).

<sup>54</sup> Lubis, Abdul Muthalib, Abi Jumroh Harahap, And Maksum Syahri Lubis. "Analisis Hukum Pemberian Kredit Kepada Usahan Kecil Dalam Rangka Pemberdayaan Ekoni Kreaktyatan Di Provinsi Sumatara Utara." (2013).

utang piutang tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang.<sup>55</sup>

Berikut adalah prosedur mendaftarkan hak tanggungan:

- a. Prosedur pendaftaran hak tanggungan merupakan langkah penting dalam memastikan bahwa hak tersebut diakui secara hukum dan memberikan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat. Prosedur ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan telah mengalami beberapa penyesuaian dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. Proses pendaftaran dimulai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT ini mencakup identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, objek yang dibebani hak tanggungan, serta nilai tanggungan yang disepakati. Dengan adanya APHT, kreditur dan debitur memiliki dokumen resmi yang menjadi dasar untuk pendaftaran hak tanggungan.<sup>56</sup>
- b. Setelah APHT ditandatangani, langkah berikutnya adalah mendaftarkan hak tanggungan di Kantor

---

<sup>55</sup> Ayu, Fitriana. "Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Padang." Phd Diss., Universitas Andalas, (2023).

<sup>56</sup> Muzzaki, Ilham, And Aris Machmud. "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur." *Binamulia Hukum* 12, No. 1 (2023): 143-159.

- Pertanahan setempat. Pendaftaran ini harus dilakukan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Dokumen yang perlu dilampirkan dalam permohonan pendaftaran meliputi surat permohonan dari pemegang hak tanggungan, APHT yang telah ditandatangani, sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek, serta bukti lunas pembayaran biaya pendaftaran. Proses ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak kreditur dalam hal debitur wanprestasi. Dengan memenuhi syarat pendaftaran ini, hak tanggungan akan memiliki kekuatan hukum yang diakui.<sup>57</sup>
- c. Setelah dokumen diterima oleh Kantor Pertanahan, pihak tersebut akan melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen yang disampaikan. Jika semua dokumen dinyatakan lengkap dan sesuai, kantor pertanahan akan mencatat hak tanggungan dalam buku tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). SHT ini berfungsi sebagai bukti otentik dari keberadaan hak tanggungan dan mencantumkan peringkat hak tanggungan yang menunjukkan urutan prioritas dalam pemenuhan hak pemegang jaminan. Penerbitan SHT adalah tahap krusial karena memberikan kepastian hukum kepada

---

<sup>57</sup> Anugerah, Muhammad Widya Iswara Rizky, And Agus Wibowo. "Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melampaui Batas Waktu." *Badan Penerbit Stiepari Press* (2023): 1-174.

kreditur bahwa mereka memiliki jaminan atas utang yang diberikan kepada debitur.<sup>58</sup>

- d. Dalam era digital, pendaftaran hak tanggungan juga telah beralih ke sistem elektronik untuk meningkatkan efisiensi dan kemudahan akses. Melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, kreditur dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el. Dalam sistem ini, kreditur dapat mengunggah dokumen-dokumen yang diperlukan secara daring tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan secara fisik. Proses ini tidak hanya mempercepat waktu pendaftaran tetapi juga meminimalkan risiko kehilangan dokumen fisik dan meningkatkan transparansi dalam proses pendaftaran.<sup>59</sup>

## 2. Syarat-Syarat Objek Hak Tanggungan

Syarat-syarat objek hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Salah satu syarat utama adalah bahwa objek yang dijadikan hak tanggungan harus merupakan hak atas tanah yang sah. Hak atas tanah tersebut dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Selain itu, objek hak

---

<sup>58</sup> Aufima, Zidna. "Peran Ppat Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Journal Of Judicial Review* 22, No. 2 (2020): 259-270.

<sup>59</sup> Agustina, Enny. "Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik." *Jurnal Solusi* 19, No. 3 (2021).

tanggungan juga dapat mencakup benda-benda yang melekat pada tanah, seperti bangunan permanen dan tanaman keras, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hal ini penting untuk memastikan bahwa objek yang dijadikan jaminan memiliki nilai dan dapat dieksekusi jika debitur mengalami wanprestasi.<sup>60</sup>

Syarat kedua adalah adanya perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT harus mencantumkan identitas lengkap dari pemberi dan penerima hak tanggungan, serta menjelaskan utang yang dijaminkan. Dalam APHT, juga harus terdapat uraian jelas mengenai objek hak tanggungan, termasuk lokasi dan nilai tanggungan. Pemberian hak tanggungan harus dilakukan di hadapan notaris untuk memastikan keabsahan dokumen dan menghindari sengketa di kemudian hari. Jika tidak dapat hadir, pihak yang tidak hadir dapat menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang juga harus dibuat secara autentik.<sup>61</sup>

Selanjutnya, syarat spesialitas juga harus dipenuhi dalam pemberian hak tanggungan. Ini berarti bahwa objek yang dibebani hak tanggungan harus ditentukan secara jelas dan spesifik dalam APHT. Tanpa adanya

---

<sup>60</sup> Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (Mea)* 4, No. 2 (2020): 492-510.

<sup>61</sup> Noviaditya, Martha. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." (2010).

kejelasan ini, risiko sengketa di masa depan akan meningkat. Selain itu, syarat ini juga mencakup penunjukan utang atau utang-utang yang dijaminkan pelunasannya dengan hak tanggungan tersebut. Dengan memenuhi syarat spesialitas ini, kreditur memiliki kepastian hukum mengenai objek jaminan yang dimiliki.<sup>62</sup>

Syarat publikasi juga merupakan aspek penting dalam pemberian hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahanan setempat merupakan langkah wajib untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak terkait. Tanpa pendaftaran, hak tanggungan tidak akan memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Proses pendaftaran ini harus dilakukan dalam waktu maksimal 7 hari setelah APHT dibuat. Dengan pendaftaran yang tepat, kreditur dapat melindungi kepentingannya dan memperoleh prioritas atas objek jaminan jika terjadi eksekusi.<sup>63</sup>

Terakhir, syarat eksekutorial harus ada dalam sertifikat hak tanggungan. Sertifikat ini harus memuat klausul eksekutorial yang memungkinkan kreditur untuk

<sup>62</sup> Sutresno, Koko. "Legalitas Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan Karena Keadaan Overmacht Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." Phd Diss., Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, (2018), H. 22.

<sup>63</sup> Sayuna, Inche. "Harmonisasi Dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmh) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." Phd Diss., Uns (Sebelas Maret University), (2016).

melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa melalui proses pengadilan jika debitur wanprestasi. Hal ini memberikan kemudahan bagi kreditur dalam menagih utang dan memastikan bahwa mereka dapat segera mengambil tindakan jika diperlukan. Dengan memenuhi semua syarat ini, pemberian hak tanggungan akan berjalan sesuai ketentuan hukum dan memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak.<sup>64</sup>

Objek tanah yang dapat dibebani hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT, jenis hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak Milik adalah hak tertinggi atas tanah yang memberikan pemiliknya hak penuh untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut. Sementara itu, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan untuk mengusahakan atau membangun di atas tanah negara dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan ini memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk menjadikan tanah sebagai jaminan utang.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, No. 2 (2023).

<sup>65</sup> Jayanti, Offi, And Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, No. 3 (2018): 457-472.

Hak Milik sebagai objek hak tanggungan merupakan pilihan utama karena memberikan kepastian hukum yang kuat. Pemilik Hak Milik memiliki hak penuh untuk menjaminkan tanahnya sebagai jaminan utang, sehingga nilai ekonomisnya sangat tinggi. Namun, agar dapat dibebani hak tanggungan, hak milik tersebut harus terdaftar di Kantor Pertanahan dan memiliki sertifikat yang sah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada sengketa terkait kepemilikan tanah tersebut di kemudian hari. Dengan demikian, kreditur dapat dengan percaya diri mengeksekusi haknya jika debitur mengalami wanprestasi.<sup>66</sup>

Hak Guna Usaha (HGU) juga dapat dijadikan objek hak tanggungan, tetapi dengan syarat tertentu. HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu, biasanya untuk keperluan pertanian atau perkebunan. Meskipun HGU memiliki batas waktu, selama masa berlaku masih aktif, HGU dapat digunakan sebagai jaminan utang. Kreditur perlu memastikan bahwa HGU tersebut telah didaftarkan dan tidak ada sengketa yang menyertainya. Jika HGU berakhir sebelum utang dilunasi, risiko kreditur akan meningkat karena kehilangan jaminan.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> Intaniyati, Fani. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa." Master's Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), (2023).

<sup>67</sup> Sihotang, Andien Hasea, Nova Monaya, And Ilman Khairi. "Analisis Yuridis Keputusan Pembaruan Hak Guna Usaha Yang Sedang Dibebani Hak

Hak Guna Bangunan (HGB) juga termasuk dalam kategori objek hak tanggungan. HGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain atau tanah negara selama jangka waktu tertentu. Seperti halnya HGU, HGB juga harus terdaftar dan memenuhi syarat hukum yang berlaku agar dapat dijadikan jaminan utang. Jika bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau tidak terdaftar, maka risiko eksekusi bagi kreditur akan meningkat. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk memahami status hukum dari HGB yang dijadikan objek hak tanggungan.<sup>68</sup>

Selain itu, Hak Pakai atas tanah negara juga dapat dibebani hak tanggungan jika memenuhi syarat tertentu. Hak Pakai harus bersifat dapat dipindah tanggankan dan wajib daftarkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, bangunan atau tanaman yang ada di atas tanah tersebut dapat dijadikan satu kesatuan dengan tanah sebagai bagian dari objek hak tanggungan. Dengan mencakup berbagai jenis alas hak ini, UUHT memberikan fleksibilitas kepada para pihak dalam memilih jenis tanah yang sesuai untuk dijadikan jaminan

---

Tanggungan Dalam Kredit Sindikasi." *Karimah Tauhid* 3, No. 10 (2024): 11605-11615.

<sup>68</sup> Suhantri, Yurichty Poppy. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan." *Lex Et Societas* 8, No. 3 (2020).

utang. Dengan demikian, keberagaman objek tanah yang dapat dibebani hak tanggungan mendukung kegiatan perekonomian dan investasi di Indonesia.<sup>69</sup>

Berikut adalah objek hak tanggungan dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds:

- a. Surat Hak Milik (SHM) No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Alex
- b. SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Alex
- c. SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Alex
- d. SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Alex

---

<sup>69</sup> Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (Mea)* 4, No. 2 (2020): 492-510.

## **BAB III**

### **LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NOMOR 67/Pdt.G/2023/Pn Kds**

#### **A. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Kudus**

##### **1. Sejarah Pengadilan Negeri Kudus**

Pengadilan Negeri Kudus merupakan lembaga peradilan umum di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkedudukan di Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah. Lembaga ini berfungsi sebagai pengadilan tingkat pertama yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana maupun perdata sesuai dengan wilayah hukum yang menjadi yurisdiksinya. Secara historis, Pengadilan Negeri Kudus dibangun pada tahun 1928 oleh pemerintah kolonial Belanda melalui Verenigde Oost-Indische Compagnie (VOC).

Pada masa itu, pengadilan ini tergabung dengan Pengadilan Negeri Jepara dan dikenal dengan nama “Pengadilan Negeri Kudus Pengadilan Negeri Jepara.” Selanjutnya, pada tanggal 19 Maret 1983, pengadilan ini secara resmi berganti nama menjadi Pengadilan Negeri Kudus. Pada tahun yang sama, dilakukan rehabilitasi dan perluasan Gedung DIP yang diresmikan oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehakiman Provinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta, Bapak H.

Oesman Sahidi, S.H. Pengadilan Negeri Kudus berlokasi di Jalan Sunan Muria No. 1, Kudus, dengan jarak sekitar 0,2 kilometer dari pusat kota.<sup>70</sup>

## 2. Visi dan Misi Pengadilan Negeri Kudus

- a. Visi: “Terwujudnya Pengadilan Negeri Kudus Yang Agung”
- b. Misi:
  - 1) Menjaga Kemandirian Pengadilan Negeri Kudus.
  - 2) Memberikan Pelayanan Hukum Yang Berkeadilan Kepada Pencari Keadilan.
  - 3) Meningkatkan Kualitas Kepemimpinan Di Pengadilan Negeri Kudus.
  - 4) Meningkatkan Kredibilitas Dan Transparansi Di Pengadilan Negeri Kudus.<sup>71</sup>

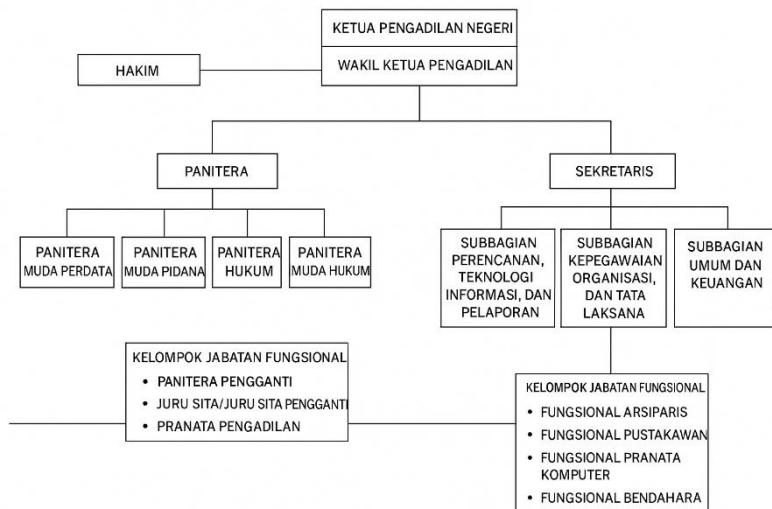
---

<sup>70</sup> Profil Pengadilan Negeri Kudus, “Sejarah Pengadilan”, <Https://Www.Pn-Kudus.Go.Id/Sejarah-Pengadilan/>, Di Akses Pada 23 April 2025.

<sup>71</sup> Profil Pengadilan Negeri Kudus, “Visi Dan Misi Pengadilan Negeri”, <Https://Www.Pn-Kudus.Go.Id/Visi-Dan-Misi-Pengadilan-Negeri/>, Di Akses Pada 23 April 2025.

### 3. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kudus

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kudus



Sumber: Profil Pengadilan Negeri Kudus.

Struktur organisasi Pengadilan Negeri disusun untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi peradilan secara efektif dan efisien. Organisasi ini terdiri atas unsur pimpinan, pelaksana teknis yudisial, unsur kesekretariatan, serta kelompok jabatan fungsional.

#### a. Pimpinan

Pimpinan Pengadilan Negeri terdiri atas Ketua Pengadilan Negeri Wakil Ketua Pengadilan Keduanya bertanggung jawab dalam mengatur dan mengawasi

jalannya proses peradilan serta pelaksanaan tugas administratif dan teknis di lingkungan pengadilan.

b. Hakim

Hakim merupakan unsur pelaksana teknis yudisial yang menjalankan fungsi utama peradilan, yaitu memeriksa, mengadili, dan memutus perkara sesuai dengan hukum yang berlaku.

c. Panitera

Panitera bertanggung jawab dalam mengelola administrasi perkara, termasuk pencatatan, pengarsipan, dan pelaksanaan putusan pengadilan. Panitera dibantu oleh tiga Panitera Muda, yaitu Panitera Muda Perdata, Panitera Muda Pidana, dan Panitera Muda Hukum. Ketiga jabatan ini mengoordinasikan penanganan administrasi perkara sesuai dengan bidang masing-masing.

Kelompok Jabatan Fungsional Panitera, yang terdiri dari Panitera Pengganti Juru Sita/Juru Sita Pengganti Pranata Pengadilan Kelompok ini membantu dalam pelaksanaan proses peradilan dan administrasi perkara di pengadilan.

d. Sekretaris

Sekretaris berperan dalam mendukung tugas teknis dan administrasi umum serta bertanggung jawab terhadap pengelolaan anggaran, kepegawaian, dan tata usaha. Sekretaris membawahi tiga subbagian, yaitu Subbagian Perencanaan, Teknologi Informasi, dan Pelaporan Subbagian Kepegawaian, Organisasi, dan Tata

Laksana Subbagian Umum dan Keuangan Setiap subbagian memiliki peran strategis dalam mendukung operasional pengadilan dari sisi manajerial dan administratif.

Kelompok Jabatan Fungsional Kesekretariatan, terdiri dari Fungsional Arsiparis Fungsional Pustakawan Fungsional Pranata Komputer Fungsional Bendahara Kelompok ini memberikan dukungan teknis sesuai dengan keahlian masing-masing, seperti pengelolaan arsip, teknologi informasi, perpustakaan, dan keuangan.

## B. Deskripsi Kasus

### 1. Kronologi Perjanjian Kredit dan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/Pn Kds

Penggugat, selaku debitur, memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam Akta Notariil Nomor 01 tertanggal 1 Mei 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Lianty Achwas, S.H., yang berkedudukan di Kudus. Fasilitas kredit tersebut memiliki plafon sebesar Rp 4.100.000.000,- (empat miliar seratus juta rupiah), yang terbagi ke dalam dua bentuk pembiayaan, yaitu kredit Distributor Financing sebesar Rp 1.900.000.000,- dan Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp 2.200.000.000,-. Fasilitas ini dijamin dengan empat Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut:

2. SHM Nomor 1191 seluas ±4.479 m<sup>2</sup> atas nama Drs. Alex, berlokasi di Desa Bolorejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak.

3. SHM Nomor 708 seluas ±688 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat I (Alex), berlokasi di Desa Botorejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak.
4. SHM Nomor 1220 seluas ±847 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat I (Alex), berlokasi di Desa Botorejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak.
5. SHM Nomor 1290 seluas ±1.122 m<sup>2</sup> atas nama Drs. Alex, berlokasi di Desa Bolorejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak.

Fasilitas kredit yang diperoleh digunakan oleh Penggugat untuk menambah modal usaha dalam rangka distribusi pupuk subsidi kepada petani di Kabupaten Demak. Namun, seiring berjalananya waktu, usaha Para Penggugat mengalami kemunduran, terlebih akibat dampak pandemi COVID-19 yang dimulai pada tahun 2020. Pemerintah memberlakukan kebijakan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat), yang menyebabkan menurunnya daya beli masyarakat secara signifikan.

## **2. Pelaksanaan Lelang Jaminan dan Dugaan Perbuatan Melawan Hukum**

Tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, Tergugat I mengumumkan pelelangan objek jaminan kredit milik Penggugat melalui media surat kabar harian, dengan pelaksanaan lelang dijadwalkan pada 10 November 2023. Informasi ini pertama kali diketahui oleh Para Penggugat melalui pesan singkat yang dikirim oleh salah satu

karyawan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Kudus, yang melampirkan foto pengumuman tersebut. Menanggapi hal itu, Para Penggugat mengajukan surat permohonan penangguhan lelang kepada Tergugat I melalui surat bernomor 021/WAU/VII/2023 tertanggal 18 Juli 2023, yang diterima pada tanggal 24 Juli 2023. Namun, permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat I sebagaimana dinyatakan dalam surat balasan nomor B.2709/KC-VIII/ADK/07/2023, serta ditegaskan kembali dalam surat nomor B.3102/KC-VIII/ADK/08/2023 tertanggal 22 Agustus 2023. Upaya penyelesaian juga dilakukan melalui pengaduan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Semarang, namun berdasarkan surat jawaban OJK nomor SR-232/KR.0301/2023 tertanggal 1 Agustus 2023, OJK menyarankan agar solusi penyelesaian diserahkan kembali kepada Tergugat I.

Dari keempat SHM yang dijadikan jaminan, dua di antaranya telah dilelang, yakni:

1. SHM Nomor 708 yang dijual pada lelang umum tanggal 16 September 2021 dengan harga Rp 130.000.000,-.
2. SHM Nomor 1191 yang telah melalui tiga kali proses pelelangan. Pelelangan pertama tidak menghasilkan pemenang, dan akhirnya pada lelang ketiga berhasil dijual dengan harga Rp 3.150.000.000,-.

Namun demikian, Para Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tersebut cacat formil karena tidak ada

pemberitahuan resmi terlebih dahulu dari Tergugat I kepada Para Penggugat. Penetapan harga lelang juga tidak mempertimbangkan nilai pasar sesuai Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, yang menetapkan harga tanah di lokasi tersebut sebesar Rp 1.750.000,- per meter persegi. Bahkan jika menggunakan asumsi penurunan harga menjadi Rp 1.250.000,- per meter persegi, nilai wajar tanah dalam SHM Nomor 1191 seharusnya mencapai Rp 5.598.750.000,-.

Akibat penjualan di bawah harga pasar tersebut, Penggugat I mengalami kerugian secara finansial. Selain itu, Para Penggugat tidak memperoleh informasi mengenai identitas pemenang lelang SHM Nomor 1191. Hal ini menimbulkan dugaan bahwa Tergugat I memiliki tujuan tertentu terhadap objek jaminan, padahal secara hukum objek tersebut masih merupakan milik Penggugat I, dan Tergugat I hanya berstatus sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Temntang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut, Para Penggugat menilai bahwa tindakan Tergugat I telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian yang nyata bagi Para Penggugat dan dilakukan tanpa memenuhi prinsip keterbukaan serta tidak berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, berdasarkan bukti-bukti autentik sesuai dengan ketentuan

Pasal 180 ayat (1) HIR, Para Penggugat mengajukan gugatan ini dengan harapan adanya putusan yang dapat dilaksanakan serta-merta meskipun terdapat upaya hukum banding atau kasasi.

## B. Gugatan

### 1. Identitas Para Pihak

#### Para Penggugat terdiri dari:

Alex (disamarkan), seorang warga negara Indonesia, lahir di Demak pada tanggal xx xx xxxx,. Yang bersangkutan berprofesi sebagai wiraswasta dan berdomisili di Desa xxxxx, RT 01 RW 04, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Dalam perkara ini, Alex bertindak dalam kapasitasnya sebagai Direktur CV Utama (disamarkan), dan selanjutnya disebut sebagai Penggugat I.

Alexa (disamarkan), seorang warga negara Indonesia, lahir di Demak pada tanggal xx xx xxxx. Ia berprofesi sebagai karyawan swasta dan bertempat tinggal di Desa xxxxx, RT 01 RW 04, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Dalam perkara ini, yang bersangkutan bertindak selaku Komanditer CV Utama, berdasarkan perubahan Anggaran Dasar dalam Akta Nomor 92 tertanggal 29 Juni 2016, dan selanjutnya disebut sebagai Penggugat II. Dalam menjalankan hak hukumnya, Para Penggugat memberikan kuasa hukum kepada Agus Hermanto, S.H., seorang advokat dan/atau pengacara yang beralamat kantor di Jalan H.M. Subchan

ZE, Kelurahan Purwosari, RT 01 RW III Gang III, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus.

Pemberian kuasa tersebut tertuang dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register Nomor 5/Pdt/SK/2024/PN Kds tanggal 8 Januari 2024. Oleh karena itu, dalam perkara ini, kedua individu tersebut selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat.

**Melawan:**

Tergugat I PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, suatu badan hukum perbankan yang berkedudukan di Jakarta, dalam perkara ini dikuasakan kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66 KM 1, Nganguk, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.

Tergugat I diwakili oleh para pejabat dan karyawan yang sah, yaitu:

- 1) xxxx xxxx, Kepala Bagian Hukum PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Semarang.
- 2) xxxxx xxxx xxxx, Relationship Manager Non-Performing Loan (NPL) PT BRI Cabang Kudus.
- 3) xxxxx xxx xxxx, Relationship Manager NPL PT BRI Cabang Kudus.
- 4) xxxx xxx xxxx, Petugas Operasional Kredit PT BRI Cabang Kudus.

- 5) xxxx xxxx, Legal Officer PT BRI Kantor Wilayah Semarang.
- 6) xxxx xxxx, Legal Officer PT BRI Kantor Wilayah Semarang.
- 7) xxxx xxxx, Legal Officer PT BRI Kantor Wilayah Semarang.

Pemberian kuasa kepada pihak-pihak tersebut didasarkan pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register Nomor 6/Pdt/SK/2024/PN Kds, dan dalam perkara ini selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

Tergugat II Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, yang beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 1D, Kelurahan Dadapsari, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang. Tergugat II dalam perkara ini diwakili oleh para pejabat dan pelaksana di lingkungan KPKNL Semarang, yaitu:

- 1) xxxx xxxx, Kepala KPKNL Semarang.
- 2) xxxx xxxx, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang.
- 3) xxxx xxxx, Pelaksana KPKNL Semarang.
- 4) xxxx xxxx, Pelaksana KPKNL Semarang.
- 5) xxxx xxxx, Pelaksana KPKNL Semarang.
- 6) xxxx xxxx, Pelaksana KPKNL Semarang.
- 7) xxxx xxxx, Pelaksana KPKNL Semarang.

8) xxxx xxxx, Pelaksana KPKNL Semarang.

Dengan demikian, Tergugat II bertindak dalam kapasitasnya sebagai institusi pelaksana lelang negara yang berkewajiban menjalankan tugas pelelangan atas objek jaminan berdasarkan permintaan kreditur negara atau lembaga keuangan milik negara.

## 2. Duduk Perkara

Para Penggugat, yang dalam hal ini berstatus sebagai debitur, telah mengajukan gugatan perdata melalui surat tertanggal 15 Desember 2023 yang didaftarkan pada 28 Desember 2023 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus. Gugatan tersebut terdaftar dengan Nomor Perkara 67/Pdt.G/2023/PN Kds. Dalam gugatannya, Para Penggugat menguraikan bahwa mereka telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I, yang merupakan sebuah bank, berdasarkan Surat Perjanjian Kredit sebagaimana dituangkan dalam Akta Notariil Nomor 01 tanggal 1 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Notaris Lianty Achwas, S.H., yang berkedudukan di Kudus. Plafond pinjaman yang diberikan berjumlah Rp4.100.000.000,00 (empat miliar seratus juta rupiah) yang terdiri dari dua bagian: Rp1.900.000.000,00 dalam bentuk kredit distributor financing dan Rp2.200.000.000,00 dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK).

Sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut, Para Penggugat menyerahkan empat Sertifikat Hak Milik (SHM), yaitu:

- (a) SHM No. 1191 seluas ±4.479 m<sup>2</sup> atas nama Drs. Alex yang berlokasi di Desa Bolorejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak;
- (b) SHM No. 708 seluas ±688 m<sup>2</sup> atas nama Alex;
- (c) SHM No. 1220 seluas ±847 m<sup>2</sup> atas nama Alex; dan
- (d) SHM No. 1290 seluas ±1.122 m<sup>2</sup> atas nama Drs. Alex.

Seluruh aset tersebut berlokasi di wilayah yang sama. Fasilitas kredit yang diperoleh Para Penggugat digunakan untuk pengembangan usaha mereka sebagai distributor pupuk bersubsidi bagi petani di Kabupaten Demak. Namun, seiring dengan berjalananya waktu, usaha tersebut mengalami kemunduran yang signifikan. Terlebih, pandemi COVID-19 yang melanda sejak tahun 2020 menyebabkan pembatasan aktivitas masyarakat melalui kebijakan PPKM, sehingga menurunkan daya beli masyarakat secara drastis. Dalam situasi tersebut, Tergugat I diduga melakukan langkah sepihak dengan mengumumkan rencana pelelangan terhadap objek jaminan kredit tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Para Penggugat.

Para Penggugat pertama kali mengetahui hal ini melalui pesan singkat yang dikirim oleh pegawai bank, berupa foto pengumuman lelang dari sebuah surat kabar harian, yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada 10 November 2023. Menanggapi hal tersebut, Para Penggugat mengajukan surat permohonan penangguhan lelang kepada Tergugat I melalui surat No. 021/WAU/VII/2023 tertanggal 18 Juli 2023, yang diterima

pada 24 Juli 2023. Namun, Tergugat I merespons dengan menolak permohonan tersebut melalui surat No. B.2709/KC-VIII/ADK/07/2023 dan tetap berencana melanjutkan proses lelang melalui Tergugat II, yang dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Hal ini ditegaskan kembali oleh Tergugat I dalam surat No. B.3102/KC-VIII/ADK/08/2023 tertanggal 22 Agustus 2023. Karena upaya permohonan kepada pihak bank tidak membawa hasil, Para Penggugat kemudian mengadu kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui surat tertanggal 18 Juli 2023. OJK membalas dengan surat No. SR-232/KR.0301/2023 tanggal 1 Agustus 2023 yang pada intinya mengembalikan penyelesaian kepada pihak Tergugat I. Dengan demikian, permohonan penangguhan lelang tidak mendapatkan respons substantif dan mengalami jalan buntu.

Dari keempat sertifikat yang dijaminkan, dua di antaranya telah dilelang, yakni:

- (1) SHM No. 708 yang dilelang pada 16 September 2021 dan laku dengan harga Rp130.000.000,00; dan
- (2) SHM No. 1191 yang telah dilelang sebanyak tiga kali dan akhirnya terjual pada lelang ketiga dengan harga Rp3.150.000.000,00.

Namun, Para Penggugat menyatakan bahwa proses lelang tersebut cacat secara formil karena tidak adanya pemberitahuan resmi sebelumnya. Informasi mengenai lelang justru diperoleh dari media cetak, bukan melalui

pemberitahuan langsung dari Tergugat I. Selain itu, Para Penggugat juga menyoroti aspek harga limit yang ditetapkan dalam lelang, yang dinilai tidak sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021.

Keputusan tersebut menyebutkan bahwa harga pasar tanah di Desa Botorejo adalah sebesar Rp1.750.000,00/m<sup>2</sup>. Kalaupun harga tersebut diturunkan menjadi Rp1.250.000,00/m<sup>2</sup> pada pelelangan ketiga, maka nilai jual tanah tersebut seharusnya mencapai Rp5.598.750.000,00. Artinya, hasil lelang senilai Rp3.150.000.000,00 berada jauh di bawah nilai pasar yang wajar, sehingga Para Penggugat, khususnya Alex sebagai pemilik SHM No. 1191, mengalami kerugian finansial yang signifikan.

Proses lelang tersebut juga tidak diiringi dengan penilaian dari pihak penilai independen (appraisal), dan Para Penggugat tidak mendapatkan informasi tentang siapa pihak yang memenangkan lelang. Padahal, secara hukum, objek jaminan masih merupakan milik Penggugat I sampai hak kepemilikannya secara sah berpindah tangan. Mengacu pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bank selaku kreditor hanya memiliki hak jaminan atas objek tanah tersebut. Oleh karena tidak diberitahukannya identitas pemenang lelang, Para Penggugat mencurigai adanya maksud tersembunyi dari pihak Tergugat I terhadap objek jaminan kredit tersebut.

Hal ini memperkuat dugaan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yakni suatu perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan pihak pelaku untuk mengganti kerugian yang timbul. Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga Para Penggugat memohon kepada Pengadilan agar perkara ini dapat diperiksa dan diputus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lanjutan berupa banding atau kasasi.

### 3. Isi Gugatan

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum serta argumentasi yuridis sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, Para Penggugat, dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Kudus untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### a. Secara Primair

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, mengingat dalil-dalil yang telah disampaikan didukung oleh bukti-bukti autentik dan pertimbangan hukum yang sah. Menyatakan bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu dengan

melakukan pelelangan objek jaminan kredit tanpa melalui prosedur hukum yang benar, sehingga mengakibatkan kerugian nyata dan langsung kepada Para Penggugat. Menyatakan bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2023 adalah batal demi hukum, atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena cacat formil, baik dalam hal prosedur pelaksanaan lelang maupun dalam penetapan nilai limit yang tidak sesuai dengan ketentuan harga pasar yang berlaku. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terhadapnya mungkin diajukan upaya hukum banding ataupun kasasi, dengan mempertimbangkan urgensi dan potensi kerugian yang terus berlanjut di pihak Para Penggugat. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam proses pemeriksaan dan penyelesaian perkara ini.

b. Secara Subsidiair

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sesuai dengan prinsip keadilan, kepatutan, dan kepastian hukum.

## C. Pertimbangan Hakim

### 1. Pertimbangan Hakim terhadap Eksepsi Obscuur Libel dan Kompetensi Absolut

Dalam tahap awal pemeriksaan perkara, Tergugat mengajukan dua bentuk eksepsi, yaitu eksepsi obscuur libel dan eksepsi terkait kompetensi absolut Pengadilan Negeri. Dalam eksepsi obscuur libel, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil yang ditentukan dalam hukum acara perdata karena dianggap kabur dan tidak merinci secara konkret pokok persoalan hukum yang disengketakan. Namun, setelah dilakukan analisis secara menyeluruh terhadap surat gugatan yang diajukan, Majelis Hakim menemukan bahwa Penggugat telah menyusun gugatan dengan sistematika dan uraian yang jelas.

Gugatan tersebut telah menjelaskan secara terstruktur hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, yakni dalam bentuk perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, serta memuat uraian tentang dugaan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan akibat kerugian yang ditimbulkan darinya. Seluruh elemen utama dalam suatu gugatan perdata, seperti posita (dasar gugatan) dan petitum (tuntutan hukum), telah dijabarkan secara rinci dan saling berkaitan secara logis. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak bersifat obscuur libel dan telah

memenuhi ketentuan Pasal 8 ayat (3) RV tentang kejelasan gugatan.

Eksepsi obscuur libel dinyatakan tidak berdasar dan ditolak. Selain itu, Tergugat juga mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut, dengan alasan bahwa objek gugatan berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang, menurutnya, menjadi ranah peradilan Tata Usaha Negara. Namun, setelah mempertimbangkan substansi perkara, Majelis Hakim menegaskan bahwa inti sengketa terletak pada dugaan wanprestasi atas perjanjian kredit antara para pihak, yang merupakan hubungan hukum perdata. Pelaksanaan lelang hanyalah bentuk konsekuensi hukum dari wanprestasi tersebut, bukan inti perkara. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 Herziene Indonesisch Reglement (HIR), yang mengatur kompetensi absolut peradilan umum dalam perkara perdata, maka eksepsi mengenai kewenangan absolut ini juga ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak memiliki dasar hukum yang memadai.

## **2. Pertimbangan Hakim Terhadap Pembuktian Unsur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit**

Dalam proses pembuktian di persidangan, Majelis Hakim menemukan bahwa terdapat hubungan hukum yang sah antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana dibuktikan dengan akta otentik berupa perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris. Perjanjian tersebut memuat secara tegas kewajiban Penggugat sebagai debitur untuk mengembalikan pinjaman pokok beserta bunga dalam jangka waktu yang telah disepakati. Namun,

berdasarkan bukti-bukti dan fakta yang diungkapkan di persidangan, diketahui bahwa sejak tahun 2020, Penggugat telah lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran cicilan sesuai jadwal yang telah ditentukan.

Penggugat tidak menyampaikan sanggahan atau bantahan hukum yang substansial terhadap bukti-bukti tersebut. Tidak terdapat pembelaan hukum yang dapat membebaskan Penggugat dari tanggung jawab atau menjelaskan adanya keadaan memaksa (overmacht) yang sah. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa terjadi wanprestasi yang nyata dari pihak Penggugat dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, dan secara hukum hal ini memberikan konsekuensi pada tindakan eksekusi terhadap objek jaminan.

### **3. Pertimbangan Hakim Terhadap Legalitas Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan**

Sehubungan dengan tindakan eksekusi atas objek jaminan, Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut secara eksplisit memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi. Dalam menjalankan eksekusi tersebut, Tergugat telah berkoordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai lembaga yang berwenang menyelenggarakan pelelangan negara.

Majelis Hakim menemukan bahwa proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk kewajiban pemberitahuan dan publikasi lelang kepada publik yang menjadi prasyarat sahnya eksekusi. Terhadap dalil yang diajukan Penggugat mengenai adanya cacat hukum dalam pelaksanaan lelang, Majelis tidak menemukan adanya pelanggaran, baik dalam aspek prosedural (formil) maupun substansial (materiil), yang dapat menimbulkan ketidakabsahan tindakan lelang tersebut. Tidak terdapat alat bukti yang memadai yang dapat membuktikan bahwa lelang dilaksanakan secara tidak sah, manipulatif, atau bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas, argumentasi Penggugat mengenai cacat hukum dalam pelaksanaan lelang dianggap tidak berdasar dan tidak dapat diterima. Sebaliknya, tindakan eksekusi oleh Tergugat dinyatakan sah menurut hukum, sehingga dalil keberatan yang diajukan Penggugat sepenuhnya ditolak.

#### **D. Amar Putusan**

Berdasarkan hasil pemeriksaan dan pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim, dalam tahap eksepsi, pengadilan menyatakan bahwa seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tidak dapat diterima karena tidak didukung oleh dasar hukum yang memadai. Oleh karena itu, eksepsi tersebut ditolak.

Selanjutnya, dalam pokok perkara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak terbukti secara meyakinkan menurut hukum. Dengan demikian, gugatan tersebut ditolak seluruhnya.

Sebagai konsekuensi hukum dari ditolaknya gugatan, pengadilan menetapkan bahwa seluruh biaya perkara dibebankan kepada Para Penggugat secara tanggung renteng, dengan jumlah yang ditetapkan sebesar Rp287.500,00 (dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

## **BAB IV**

# **TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NOMOR 67/Pdt.G/2023/PN Kds**

### **A. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds**

Sengketa dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds bermula dari pemberian fasilitas kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) kepada CV. Abadi Utama dengan agunan empat Sertifikat Hak Milik (SHM). Kredit tersebut kemudian mengalami wanprestasi akibat kegagalan usaha debitur dan dampak pandemi Covid-19. Sebagai tindak lanjut, BRI mengajukan lelang melalui KPKNL atas objek hak tanggungan. Lelang ini dipersoalkan oleh penggugat yang menilai adanya pelanggaran prosedur dan kerugian finansial. Permasalahan utama terletak pada sah atau tidaknya pelaksanaan lelang oleh bank sebagai kreditor.<sup>72</sup>

Dari sisi penggugat, Alex dan Alexa menyatakan bahwa pelelangan terhadap SHM No. 1191 dan SHM No. 708 dilakukan tanpa pemberitahuan yang layak. Mereka menilai bahwa informasi pelaksanaan lelang hanya diterima melalui foto pengumuman di surat kabar, bukan surat resmi dari pihak bank. Hal ini dianggap melanggar

---

<sup>72</sup> Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

dasar transparansi dan kepatutan dalam pelaksanaan lelang. Mereka juga menyampaikan permohonan penangguhan lelang yang tidak diakomodasi oleh bank. Penggugat menilai bahwa tindakan tergugat merupakan bentuk perbuatan melawan hukum (PMH). Penggugat juga mempermasalahkan harga lelang yang ditetapkan di bawah nilai pasar berdasarkan Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021. Berdasarkan NJOP tersebut, seharusnya nilai lahan mencapai Rp 5,5 miliar, sedangkan SHM No. 1191 dilelang dengan nilai limit Rp 3,15 miliar. Penggugat berargumen bahwa hal ini menimbulkan kerugian signifikan bagi pemilik jaminan. Mereka menilai bahwa bank seharusnya menetapkan harga limit yang mencerminkan nilai riil pasar, bukan sekadar melunasi piutang. Penetapan nilai yang rendah dianggap menyalahi prinsip keadilan.<sup>73</sup>

Penggugat menyatakan bahwa tidak adanya appraisal independen dalam menentukan nilai limit merupakan bentuk pelanggaran administratif. Mereka menganggap bahwa lelang dilakukan secara terburu-buru dan tidak memperhatikan perlindungan hak pemilik agunan. Informasi mengenai pemenang lelang pun tidak dibuka kepada penggugat, sehingga menimbulkan kecurigaan adanya niat tersembunyi dari pihak bank. Hal ini dijadikan dasar penggugat untuk mendalilkan adanya

---

<sup>73</sup> Taufik Pandan Winoto, “Rekonstruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan”. *Disertation* Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2025).

itikad tidak baik dari pihak tergugat. Dalil-dalil ini kemudian dikonstruksikan sebagai tindakan PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.<sup>74</sup>

Dari sisi tergugat, PT BRI menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang sudah mengikuti ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Mereka menjelaskan bahwa hak untuk menjual objek agunan melalui pelelangan umum merupakan bentuk parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Tindakan ini diambil setelah adanya wanprestasi sejak jatuh tempo pinjaman tahun 2019. Pihak bank telah mengirimkan tiga kali surat peringatan pada tahun 2018 yang tidak direspon positif oleh debitur. Oleh karena itu, bank menggunakan hak hukum yang dimilikinya untuk mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL.

Pelaksanaan lelang, tergugat menyampaikan bahwa nilai limit ditentukan berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan internal bank tertanggal 16 Februari 2023. Dalam laporan tersebut, nilai pasar tanah ditaksir sebesar Rp 3,35 miliar, dan nilai likuidasi sebesar Rp 3,02 miliar. Nilai limit yang ditetapkan sebesar Rp 3,15 miliar justru melebihi nilai likuidasi, sehingga dianggap wajar dan proporsional. Menurut PMK No. 213/PMK.06/2020, bank sebagai penjual diperbolehkan menetapkan nilai limit berdasarkan harga perkiraan sendiri tanpa kewajiban

---

<sup>74</sup> Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds.

appraisal jika nilai di bawah Rp5 miliar. Maka, tidak terdapat pelanggaran regulatif dalam penentuan nilai.

Tergugat juga menjelaskan bahwa pengumuman lelang telah dilakukan melalui surat kabar harian dan selebaran yang disebarluaskan sesuai prosedur. Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang juga telah dikirimkan kepada debitur dan pemilik jaminan, yakni melalui surat resmi tertanggal 16 Oktober 2023. Selain itu, KPKNL menerbitkan Surat Penetapan Lelang No. S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023, yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang. Tindakan ini memperlihatkan bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi unsur administratif. Tidak ada unsur kesengajaan atau itikad buruk sebagaimana dituduhkan oleh penggugat.

Terkait keberatan penggugat mengenai tidak diketahuinya identitas pemenang lelang, pihak tergugat menegaskan bahwa tidak ada kewajiban hukum untuk menginformasikan hal tersebut kepada debitur. Berdasarkan aturan lelang, identitas pemenang tercatat dalam risalah lelang yang dikelola oleh KPKNL sebagai dokumen resmi negara. Dalam kasus ini, pemenang lelang atas SHM No. 1191 adalah Soewito, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. 1806/37/2023. Hak milik kemudian berpindah ke tangan pembeli secara sah berdasarkan hukum. Oleh karena itu, tidak ada indikasi penutupan informasi yang melawan hukum.

Tergugat menegaskan bahwa seluruh proses eksekusi dilakukan setelah upaya persuasif berupa peringatan, negosiasi, dan penundaan pembayaran telah gagal. Bahkan, pengajuan lelang dilakukan sebanyak lima kali dari tahun 2019 hingga 2023. Fakta ini menunjukkan bahwa bank tidak bertindak gegabah, melainkan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Wanprestasi yang berlangsung lama tanpa penyelesaian dianggap telah menjustifikasi pelaksanaan parate eksekusi. Maka dari itu, dalil penggugat mengenai pelanggaran prosedural dinilai tidak berdasar. Dalam eksepsinya, tergugat menilai gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formal karena kurang pihak (*plurium litis consortium*). Menurut mereka, pihak PPAT, Kantor Pertanahan, dan pemenang lelang seharusnya turut digugat karena memiliki keterkaitan langsung dengan objek perkara. Selain itu, perubahan struktur CV Wahyu Abadi Utama yang melibatkan komanditer baru (Nurmalia) juga tidak disertakan dalam gugatan. Hal ini dianggap membuat gugatan tidak lengkap dan berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan posisi hukum. Maka dari itu, tergugat meminta agar gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Selain eksepsi kekurangan pihak, tergugat juga menyatakan bahwa gugatan penggugat bersifat kabur atau *obscur libel*. Gugatan dinilai tidak menjelaskan secara sistematis unsur-unsur perbuatan melawan hukum

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.<sup>75</sup> Menurut tergugat, penggugat hanya menyampaikan pendapat dan kecurigaan subjektif tanpa dasar normatif dan argumentasi yuridis yang memadai. Gugatan tersebut tidak menjelaskan secara eksplisit hubungan kausal antara perbuatan tergugat dan kerugian yang dialami penggugat. Oleh karena itu, gugatan dianggap cacat formil dan tidak layak untuk dipertimbangkan secara materiil.

Tergugat I juga menyatakan bahwa sebagai pemegang hak tanggungan, mereka memiliki hak preferen yang diatur dalam Pasal 6 UUHT. Hak ini memberikan kewenangan penuh kepada kreditur untuk melakukan penjualan objek agunan tanpa perlu melalui putusan pengadilan, selama syarat wanprestasi terpenuhi. Dalam hal ini, debitur tidak menunjukkan itikad baik selama bertahun-tahun untuk menyelesaikan kredit. Hakim dalam pertimbangannya mengakui kedudukan preferen ini sebagai bagian dari kepastian hukum. Oleh karena itu, tindakan BRI dianggap sah secara hukum sepanjang dilakukan dalam kerangka peraturan yang berlaku. Dalam proses pembuktian, penggugat mengajukan sejumlah dokumen termasuk surat permohonan penangguhan lelang dan surat pengaduan ke OJK. Namun, dokumen tersebut tidak cukup kuat untuk menggugurkan legitimasi pelaksanaan lelang. Tanggapan OJK pun hanya bersifat

---

<sup>75</sup> Irene Svinarky, *Bagian penting yang perlu diketahui dalam hukum acara perdata di Indonesia*. CV Batam Publisher, (2019).

normatif, mengembalikan penyelesaian kepada pihak bank. Tidak ditemukan bukti bahwa bank telah melakukan pelanggaran administratif berat. Hal ini memperkuat argumen tergugat bahwa seluruh prosedur lelang telah dijalankan sesuai ketentuan.<sup>76</sup>

Pengadilan juga mencermati bahwa pelaksanaan lelang atas SHM No. 708 dan 1191 telah melalui tahapan yang sah. SHM No. 708 telah dilelang pada tahun 2021, dan SHM No. 1191 dilelang tiga kali sebelum akhirnya laku. Fakta bahwa pelelangan dilakukan beberapa kali membuktikan bahwa proses ini bukan tindakan tergesa-gesa. Penetapan nilai limit pun dilakukan dengan mempertimbangkan nilai likuidasi properti sesuai laporan internal bank. Oleh karenanya, tuduhan bahwa lelang dilakukan secara semena-mena tidak terbukti secara faktual.

Aspek penetapan nilai, tergugat mendasarkan nilai limit pada laporan penilaian internal yang menyebutkan nilai pasar Rp 3,35 miliar dan nilai likuidasi Rp 3,02 miliar. Nilai limit lelang sebesar Rp 3,15 miliar berada di antara keduanya. Berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020, nilai limit bisa ditentukan oleh pihak penjual jika tidak melebihi Rp 5 miliar, tanpa kewajiban appraisal independen. Hal ini menunjukkan bahwa bank berada dalam koridor hukum

---

<sup>76</sup> Endratno, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E-Auction (Penawaran Lelang Tanpa Kehadiran Peserta Lelang) Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekanbaru". *Dissertation* Universitas Islam Riau, (2019).

saat menentukan harga dasar. Oleh sebab itu, gugatan mengenai nilai lelang yang dianggap di bawah pasar tidak berdasar hukum.

Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa pemenang lelang telah ditetapkan secara sah oleh KPKNL dan memperoleh hak atas objek lelang. Tidak ditemukan pelanggaran administratif dalam pelaksanaan lelang oleh KPKNL sebagai badan lelang negara. Hakim menyatakan bahwa para pemenang lelang merupakan pihak ketiga yang beritikad baik, dan tidak dapat dikorbankan karena kekeliruan penggugat dalam menyusun gugatan. Oleh karena itu, tidak ada dasar hukum untuk membatalkan lelang atau mencabut hak milik pemenang lelang. Dalam pertimbangannya, hakim menilai bahwa penggugat gagal membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum, terutama unsur kesalahan (*schuld*) dan hubungan kausal antara perbuatan tergugat dan kerugian. Tidak ditemukan pelanggaran terhadap hak penggugat yang dilakukan secara sengaja atau lalai. Sebaliknya, tergugat terbukti telah mengikuti tahapan prosedural mulai dari pemberitahuan, penilaian nilai limit, hingga pelaksanaan lelang. Hakim menyatakan bahwa tidak terdapat dasar hukum untuk menyatakan tergugat telah melakukan PMH.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Muhammad Rizqy Putra, "Tanggung Jawab Direksi Perseroan Terbatas Atas Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesia." (2021).

Terkait permohonan penggugat agar putusan dinyatakan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), hakim menolaknya dengan merujuk pada SEMA No. 3 Tahun 2000. Menurut ketentuan tersebut, putusan serta-merta hanya dapat dijatuahkan dalam perkara berdasarkan bukti autentik atau putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam perkara ini, dasar penggugat hanya berupa dokumen peringatan dan permohonan penangguhan, bukan akta otentik yang sah. Maka, permintaan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu tidak dapat dikabulkan. Pada akhirnya, majelis hakim menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Hakim menegaskan bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi prinsip legalitas, kehati-hatian, dan transparansi sesuai peraturan yang berlaku. Gugatan penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan disusun dengan cara yang tidak sistematis. Majelis juga menyatakan bahwa tergugat sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak preferen yang dijamin undang-undang. Maka, pelaksanaan lelang dinyatakan sah dan tidak cacat hukum.

Putusan ini memberikan preseden penting mengenai sahnya pelaksanaan parate eksekusi dalam konteks wanprestasi yang berlarut-larut. Pengadilan menegaskan pentingnya pihak debitur untuk bersikap kooperatif dalam penyelesaian utang, karena ketidakpatuhan dapat berujung pada eksekusi jaminan yang sah. Selain itu, penggugat diingatkan bahwa pelaksanaan hak tanggungan tunduk pada UUHT, bukan

semata-mata pada keinginan subyektif debitur. Kejelasan dokumen, kesesuaian prosedur, dan dasar hukum yang kuat menjadi kunci pembelaan tergugat. Kasus ini mengingatkan semua pihak bahwa proses lelang hak tanggungan memerlukan dokumentasi yang lengkap dan komunikasi yang proporsional. Namun tidak semua bentuk ketidaksenangan debitur atas hasil lelang dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hukum. Gugatan tanpa dasar yang kuat hanya akan membuang waktu dan sumber daya hukum. Baik kreditur maupun debitur harus memahami hak dan kewajiban mereka dalam konteks jaminan kebendaan. Sengketa seperti ini memperlihatkan pentingnya edukasi hukum dalam transaksi keuangan.<sup>78</sup>

**B. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds**

- 1. Kedudukan Hukum Kreditur sebagai Pemegang Hak Eksekutorial atas Objek Hak Tanggungan Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds Berdasarkan Undang-Undang**
  - a. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**

---

<sup>78</sup> Yudi Rachmadsyah. "Tinjauan Hukum Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus Perkara Nomor 16/Pdt. G/2019/Pn. Tgl)". Dissertation, Universitas Pancasakti Tegal, (2020).

Pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dalam perkara Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds pada dasarnya merupakan wujud konkret dari hak eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Berikut bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah:

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>79</sup>*

Pasal tersebut memberikan kewenangan eksekutorial kepada kreditur (pemegang hak tanggungan pertama) untuk menjual objek jaminan secara langsung melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi atau cedera janji, tanpa perlu melalui proses peradilan. Maksudnya, apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya sesuai perjanjian, maka kreditur dapat mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan menjual objek

---

<sup>79</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

jaminan (biasanya berupa tanah dan bangunan) untuk melunasi piutangnya.<sup>80</sup> Hasil penjualan lelang tersebut akan digunakan untuk membayar utang debitur, dan jika ada kelebihan, sisa dana dikembalikan kepada debitur. Ketentuan ini memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi kreditur, sekaligus tetap mengharuskan pelaksanaan yang sesuai dengan ketentuan normatif agar tidak melanggar hak debitur.<sup>81</sup> Pasal tersebut memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan, apabila debitur melakukan wanprestasi. Dalam perkara ini, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai kreditur telah mengeksekusi jaminan berupa SHM No. 1191 setelah debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Proses lelang yang diajukan ke KPKNL Semarang merupakan bentuk pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur oleh undang-undang. Oleh karena itu, tindakan kreditur berada dalam kerangka hukum yang sah sejauh memenuhi

---

<sup>80</sup> Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12.2 (2023).

<sup>81</sup> Pratama, Wahyu. *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Diss. Tadulako University, (2016).

persyaratan administratif dan prosedural. Fakta dalam persidangan menunjukkan bahwa debitur telah menerima peringatan sejak 2018 dan tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban. Kreditur kemudian menggunakan haknya berdasarkan UUHT untuk menjual objek jaminan melalui lelang. Eksekusi dilakukan terhadap jaminan berupa tanah yang sah dibebani hak tanggungan, sehingga tidak bertentangan dengan hukum. Dalam pertimbangannya, majelis hakim mengakui bahwa hak eksekusi melalui parate eksekusi ini tidak dapat dipersalahkan selama dilakukan sesuai prosedur. Hal ini memperkuat legitimasi tindakan kreditur dalam menggunakan hak tanggungan sebagai instrumen hukum untuk menyelamatkan aset akibat wanprestasi debitur.

**b. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

Aspek prosedural pelaksanaan lelang dalam perkara ini juga harus dianalisis berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini merupakan landasan normatif bagi pelaksanaan teknis lelang oleh KPKNL, mulai dari penetapan nilai limit, pengumuman lelang, hingga penyusunan risalah lelang. Dalam perkara ini, pelelangan objek SHM No. 1191 telah

diumumkan melalui media cetak dan laman resmi DJKN, serta dilakukan penetapan nilai limit sebesar Rp3.150.000.000 berdasarkan laporan penilaian internal bank.<sup>82</sup>

Menurut Pasal 49 PMK 213/2020, nilai limit di bawah Rp5 miliar dapat ditentukan tanpa appraisal eksternal, selama berdasarkan data yang dapat dipertanggungjawabkan, yang dalam perkara ini telah dipenuhi. Proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL telah menghasilkan risalah lelang sah yang menjadi dasar hukum penetapan pemenang lelang. Tidak ditemukan adanya pelanggaran prosedural dalam tahapan administratif sebagaimana diatur dalam PMK tersebut. Secara normatif, pelaksanaan lelang telah memenuhi prinsip akuntabilitas, transparansi, dan kepastian hukum sebagaimana mandat peraturan ini.<sup>83</sup>

Keberatan penggugat atas harga dan proses lelang dinilai tidak berdasar karena tidak menunjukkan adanya cacat hukum dalam proses administratif. Maka, pelelangan yang dilakukan dalam perkara ini memiliki validitas hukum yang kuat menurut regulasi pelaksana.

---

<sup>82</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>83</sup> Fitriana, Ayu. "Mitigasi Risiko Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Padang." *Unes Law Review* 6.1 (2023): 626-639.

### c. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam ranah hukum perdata, KUHPerdata memuat prinsip-prinsip yang menjamin keadilan prosedural bagi para pihak, terutama melalui asas audi et alteram partem, yakni hak untuk didengar. Dalam konteks lelang eksekusi jaminan, hal ini terwujud dalam kewajiban pemberitahuan kepada debitur sebelum lelang dilaksanakan.<sup>84</sup> Dalam perkara ini, penggugat mengklaim bahwa tidak memperoleh pemberitahuan resmi mengenai pelaksanaan lelang. Namun, tergugat mampu membuktikan bahwa surat pemberitahuan tertulis telah dikirimkan pada 16 Oktober 2023, dan pengumuman lelang dilakukan pada 27 Oktober 2023 di media massa. Ini menunjukkan bahwa hak debitur untuk mengetahui dan merespons pelaksanaan lelang telah difasilitasi sesuai asas keadilan prosedural.

Dalam perspektif Pasal 1365 KUHPerdata, penggugat menuduh adanya perbuatan melawan hukum (PMH) dari pihak kreditur. Namun, gugatan ini tidak didukung dengan bukti adanya kesalahan (*schuld*) atau pelanggaran hukum secara nyata.

---

<sup>84</sup> Humaira, Fasha. *Analisis Putusan Hakim No. 204/Pdt. G/2023/Ms. Bna Tentang Perkara Perlawanan Lelang Menurut Akad Musyārakah Mutanāqishah Ma'a Al-Ijārah*. Diss. Uin Ar-Raniry Banda Aceh, (2024).

Majelis hakim menyatakan bahwa tindakan tergugat sah menurut UUHT dan PMK, serta tidak melanggar prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, dalil PMH tidak dapat dibuktikan secara hukum. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tidak melanggar norma perdata, karena telah memenuhi prinsip legalitas dan memperhatikan asas perlindungan terhadap hak debitur.

**d. Menurut Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)**

Dalam ranah pertanahan, pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Salah satu aspek vital dalam lelang adalah proses balik nama sertifikat ke atas nama pemenang lelang, yang hanya dapat dilakukan jika risalah lelang sah telah diterbitkan dan tidak terdapat sengketa atas objek.<sup>85</sup> Dalam perkara ini, risalah lelang resmi diterbitkan oleh KPKNL Semarang (No. 1806/37/2023), dan menjadi dasar hukum bagi pemindahan hak milik atas tanah dari penggugat kepada pemenang lelang, yaitu Soewito. Fakta ini

---

<sup>85</sup> Fadhlurrohman, M. Dani. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Di Kabupaten Dompu." (2018).

memperlihatkan bahwa seluruh proses peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan regulasi pertanahan yang berlaku.

Jika terdapat kekeliruan atau pelanggaran prosedural dalam pelaksanaan lelang, kantor pertanahan memiliki kewenangan untuk menolak permohonan balik nama. Namun dalam perkara ini, proses tersebut telah berlangsung tanpa penolakan dari instansi pertanahan, yang menunjukkan tidak adanya pelanggaran formil.

Hal ini membuktikan bahwa pelelangan tidak cacat hukum secara administratif dan telah memenuhi ketentuan dari ATR/BPN. Oleh karena itu, keberatan penggugat yang mendasarkan gugatan pada kerugian ekonomi akibat harga jual yang dianggap rendah tidak memiliki kekuatan hukum untuk membatalkan proses balik nama. Legalitas dan keabsahan lelang menjadi syarat mutlak bagi peralihan hak dalam sistem pertanahan nasional yang menjunjung asas kepastian hukum.

## **2. Posisi Hukum Debitur sebagai Pihak Terlindungi dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds Menurut Hukum Positif Indonesia**

Dalam perkara Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds, penggugat yang berstatus sebagai debitur mempersoalkan pelaksanaan lelang objek jaminan yang

dilakukan oleh pihak kreditur. Dalam konteks hukum positif Indonesia, debitur tetap memiliki kedudukan hukum yang dilindungi meskipun berada dalam posisi wanprestasi. Perlindungan hukum terhadap debitur tercermin dalam berbagai ketentuan normatif, mulai dari Undang-Undang Hak Tanggungan, peraturan pelaksanaan lelang, hingga prinsip keadilan perdata. Debitur bukan sekadar pihak yang menyerahkan agunan, tetapi juga pihak yang berhak atas perlakuan adil dalam proses eksekusi. Maka, penting untuk meninjau secara yuridis bagaimana posisi hukum debitur dijamin dalam sistem hukum Indonesia.<sup>86</sup>

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

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur diberikan kewenangan untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Meskipun demikian, pelaksanaan parate eksekusi tersebut tetap harus dilaksanakan dengan memperhatikan asas kehati-hatian, keterbukaan, dan perlindungan hak debitur. Undang-undang ini tidak menghilangkan hak

---

<sup>86</sup> Jannah, Farah Aura. "Praktik Pelaksanaan Lelang Online Tertutup Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK. 06/2020 Perspektif Hukum Islam di KPKNL Malang." *Journal of Islamic Business Law* 6.4 (2022).

debitur untuk mendapatkan pemberitahuan serta kesempatan menyelesaikan utangnya secara sukarela. Dalam konteks perkara ini, penggugat menyatakan tidak menerima informasi atau pemberitahuan yang layak sebelum pelaksanaan lelang. Maka, posisi debitur tetap diakui sebagai subjek hukum yang harus diberi ruang untuk membela kepentingannya.

Pelaksanaan hak eksekusi yang diberikan kepada kreditur harus dibatasi oleh prinsip kepatutan dan keadilan. Ketika hak ini dijalankan tanpa memberitahukan debitur atau tanpa itikad baik, maka dapat menimbulkan pelanggaran terhadap asas due process of law. Hal ini penting untuk menjaga agar hak kreditur tidak disalahgunakan secara sewenang-wenang. Debitur berhak mengetahui status jaminannya, termasuk kapan dan dengan cara apa lelang akan dilakukan. Dalam perkara ini, penggugat merasa bahwa lelang dilakukan secara diam-diam dan hanya diketahui melalui media massa.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Sagala, Lasti Br. *Perlindungan Hukum Bagi Bank (Kreditur) Atas Pengambilalihan Agunan Melalui Mekanisme Ayda (Agunan Yang Diambil Ailih)*. Diss. Magister Kenotariatan, (2024).

**b. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 sebagai regulasi teknis pelaksanaan lelang negara menegaskan pentingnya prosedur formal sebagai jaminan legalitas. Salah satu tahapan penting dalam pelaksanaan lelang adalah pengumuman dan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam perkara ini, meskipun tergugat menyatakan telah mengumumkan melalui media cetak, penggugat menilai tidak ada pemberitahuan personal. Hal ini menimbulkan persepsi bahwa hak informasi debitur diabaikan. Padahal dalam hukum administrasi, penyampaian informasi yang tepat merupakan bagian dari asas pelayanan publik.

Debitur sebagai pihak yang menyerahkan objek jaminan memiliki hak moral dan hukum atas nilai dari objek tersebut. Dalam perkara ini, SHM No. 1191 dan aset lain yang dilelang dinilai memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dari nilai limit yang ditetapkan. Penggugat mempersoalkan bahwa harga limit tidak berdasarkan appraisal independen dan berada di bawah harga pasar. Penetapan nilai limit yang tidak wajar dianggap merugikan penggugat

sebagai pemilik semula. Oleh sebab itu, posisi debitur sebagai pemilik asset harus diakui dan dihormati dalam mekanisme lelang. Penetapan nilai limit yang tidak transparan oleh kreditur tanpa melibatkan penilaian profesional memperlemah posisi debitur dalam memperoleh harga wajar dari asetnya. Dalam peraturan PMK, meskipun penjualan diperbolehkan menetapkan nilai limit sendiri untuk aset di bawah Rp5 miliar, namun hal ini tetap harus didasarkan pada pertimbangan rasional dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam perkara ini, penggugat menilai tidak pernah memperoleh penjelasan atau akses terhadap dasar penilaian yang digunakan oleh bank. Maka, dari sisi debitur, terdapat ketimpangan informasi yang mencederai prinsip transparansi dan kewajaran.<sup>88</sup>

### c. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUHPerdata, khususnya dalam Pasal 1365, memberikan hak kepada siapa pun untuk menggugat atas dasar perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) bila mengalami kerugian akibat tindakan pihak lain. Dalam perkara ini, penggugat menilai bahwa pelaksanaan lelang yang tidak memberinya pemberitahuan, dan dilakukan

<sup>88</sup> Fianinda, Marta. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dalam Perjanjian Fidusia*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2024).

dengan nilai limit yang tidak wajar, merupakan bentuk PMH. Posisi debitur diperkuat karena kerugian yang dialami bukan semata akibat wanprestasi, melainkan karena prosedur eksekusi yang dianggap tidak adil. Debitur memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian atas tindakan kreditor yang melanggar asas keadilan dan kepatutan.

Asas *audi et alteram partem* (hak untuk didengar) merupakan asas fundamental dalam hukum perdata yang menjamin bahwa tidak ada pihak yang boleh dirugikan tanpa diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat. Dalam konteks pelaksanaan lelang, asas ini mengharuskan adanya notifikasi resmi dan kesempatan debitur untuk memberikan tanggapan. Penggugat dalam perkara ini menyatakan tidak diberikan waktu yang cukup untuk merespons atau mengambil langkah alternatif, seperti penjualan aset secara sukarela. Pelanggaran terhadap asas ini menjadikan posisi debitur secara yuridis berada dalam kondisi ketimpangan hukum.

**d. Menurut Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)**

Peraturan ATR/BPN turut mengatur bahwa proses balik nama hasil lelang hanya dapat dilakukan apabila tidak terdapat keberatan hukum

atau sengketa. Dalam perkara ini, penggugat menilai bahwa proses lelang masih menyisakan persoalan hukum yang belum diselesaikan, terutama berkaitan dengan nilai limit dan prosedur pemberitahuan. Maka, dari sisi debitur, posisi hukum mereka belum sepenuhnya dipertimbangkan dalam proses peralihan hak. Oleh sebab itu, debitur memiliki hak konstitusional untuk menolak atau memperkarakan balik nama apabila dasar lelang dianggap cacat hukum.

Ketiadaan *appraisal independen* dalam penilaian objek lelang menempatkan debitur dalam posisi yang dirugikan secara ekonomi. Objek jaminan yang dilelang berada dalam nilai yang jauh lebih rendah dari nilai pasar menurut penggugat. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan bahwa debitur tidak memperoleh perlindungan hukum terhadap nilai asetnya. Prinsip perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah dalam sistem hukum Indonesia seharusnya menjamin agar tindakan eksekusi tidak menimbulkan ketimpangan ekstrem. Dalam konteks ini, debitur berperan sebagai subjek hukum yang wajib dilindungi dari tindakan eksekusi yang tidak wajar.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Warda, Rafika Nurul, And KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI. *Peralihan Hak Atas Tanah Ke Atas Nama Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi Dalam Putusan No. 21/Pdt. G/2016/Pn. Bla.* Diss. Universitas Brawijaya, (2018).

Dalam doktrin hukum perdata, hak atas kekayaan pribadi termasuk tanah dan bangunan harus dihormati sebagai bagian dari hak asasi yang dijamin undang-undang. Tindakan yang menyebabkan hilangnya hak milik akibat lelang wajib dilaksanakan dengan asas proporsionalitas dan kepatutan. Debitur sebagai pihak yang menyerahkan jaminan tidak secara otomatis kehilangan perlindungan hukumnya ketika wanprestasi terjadi. Dalam perkara ini, penggugat merasa bahwa hak atas tanahnya dialihkan secara sepihak melalui lelang yang tidak adil secara prosedural. Maka, posisi hukum debitur tetap melekat hingga proses eksekusi dinyatakan sah secara materiil dan formil.

Tindakan kreditur yang langsung menuju proses lelang tanpa terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual sendiri objek agunan juga menjadi titik keberatan penggugat. Dalam praktik perbankan, mekanisme penyelesaian utang secara sukarela oleh debitur merupakan bentuk itikad baik yang patut difasilitasi. Penggugat menilai bahwa permintaan waktu untuk menjual sendiri tanah tersebut diabaikan oleh bank. Hal ini menimbulkan kesan bahwa kreditur lebih mengutamakan penyelesaian sepihak ketimbang musyawarah. Posisi debitur sebagai pihak yang bersedia menyelesaikan secara damai tidak mendapat ruang yang cukup dalam perkara ini.

Dalam eksekusi hak tanggungan, PMK 213/2020 memang tidak mengatur wajibnya appraisal independen untuk nilai limit di bawah Rp5 miliar. Namun, dari perspektif debitur, transparansi dan objektivitas nilai tetap menjadi dasar penting untuk memastikan pelelangan berlangsung adil. Ketika appraisal hanya dilakukan oleh internal bank, tanpa membuka data atau memberi salinan kepada debitur, maka proses tersebut rawan dipersepsikan sebagai berat sebelah. Dalam perkara ini, penggugat tidak pernah diberikan akses terhadap data penilaian yang dijadikan dasar lelang. Maka, posisi hukum debitur melemah secara prosedural, meskipun tidak serta merta menghapus kedudukan hukumnya.

Penolakan penggugat terhadap hasil lelang tidak hanya didasarkan pada nilai limit, tetapi juga pada prosedur pelaksanaannya. Surat peringatan dan pemberitahuan resmi dianggap tidak pernah sampai atau dikomunikasikan dengan baik. Hal ini mengesankan bahwa pelaksanaan hak eksekusi tidak didahului oleh proses pemberitahuan yang cukup. Dalam hukum acara perdata, ketidakhadiran pemberitahuan yang layak dapat membatalkan keabsahan suatu tindakan hukum. Debitur dalam hal ini tetap memiliki dasar untuk menolak legitimasi hasil lelang.

Dalam asas perlindungan hukum, negara bertanggung jawab memastikan bahwa pihak yang

lebih lemah tidak dibiarkan berada dalam posisi rentan akibat dominasi struktural pihak lain. Debitur dalam perkara ini adalah pelaku usaha kecil yang terdampak pandemi dan mengalami kesulitan keuangan. Situasi ini seharusnya menjadi pertimbangan dalam mengambil langkah eksekusi secara sepahak. Penekanan pada keseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan debitur adalah bagian dari prinsip keadilan sosial. Keberatan penggugat seharusnya dipertimbangkan dalam perspektif perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah.<sup>90</sup>

Debitur juga menekankan bahwa risalah lelang dikeluarkan tanpa mereka ketahui secara resmi siapa pemenang lelangnya. Ketiadaan transparansi ini menimbulkan kesan bahwa proses lelang tidak dilakukan secara terbuka dan inklusif. Padahal, keterbukaan dalam proses lelang merupakan bagian dari perlindungan terhadap semua pihak yang berkepentingan, termasuk debitur. Ketiadaan akses terhadap informasi pasca-lelang juga menunjukkan lemahnya komunikasi dari penyelenggara lelang terhadap debitur. Maka, dari segi posisi hukum, debitur berada dalam kondisi tidak seimbang karena

---

<sup>90</sup> Yuningsih, Deity, et al. "Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari." *Halu Oleo Legal Research* 4.2 (2022): 149-167.

tidak memiliki kontrol atau pengawasan terhadap proses yang menyangkut kepemilikannya.

Dalam regulasi pertanahan, proses balik nama sertifikat dari debitur ke pembeli hasil lelang harus didasarkan pada risalah lelang yang sah dan tidak dalam sengketa. Namun dalam perkara ini, penggugat menolak keabsahan risalah tersebut dengan alasan prosedur lelang tidak memenuhi asas keterbukaan dan kewajaran. Maka, berdasarkan Peraturan ATR/BPN, proses balik nama dapat ditangguhkan jika terdapat sengketa atau keberatan hukum. Dalam hal ini, debitur tetap memiliki posisi hukum untuk mempertahankan haknya melalui jalur administrasi dan peradilan. Pelelangan bukanlah akhir dari proses hukum jika pelaksanaannya tidak sepenuhnya sah.<sup>91</sup>

Penekanan pada posisi hukum debitur juga tercermin dari prinsip *pacta sunt servanda* dalam hukum perjanjian. Perjanjian kredit memang mengikat para pihak, tetapi tidak berarti bahwa hak-hak debitur sepenuhnya dapat dikesampingkan. Pelaksanaan hak tanggungan oleh kreditur harus disesuaikan dengan asas-asas umum hukum perdata, termasuk kepatutan, keadilan, dan perlindungan

---

<sup>91</sup> Sopiany, Aris Rochmad, S. H. Wardah Yuspin, and S. H. Kelik Wardiono. *Konstruksi Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Perdata di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta)*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta, (2018).

terhadap pihak yang beritikad baik. Debitur sebagai pemberi jaminan memiliki hak untuk memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak menimbulkan ketimpangan atau ketidakadilan. Maka, pelanggaran terhadap prinsip-prinsip tersebut membuka ruang gugatan yang sah secara hukum.

Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds, majelis hakim menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai prosedur hukum. Namun demikian, dari perspektif debitur, putusan ini belum menggambarkan perlindungan hukum secara menyeluruh. Aspek-aspek substansial seperti keterlibatan debitur, keterbukaan informasi, dan kewajaran nilai limit belum dipertimbangkan secara mendalam. Posisi hukum debitur dalam perkara ini seolah dipinggirkan dalam konteks formalitas hukum. Hal ini menunjukkan perlunya penguatan aspek substantif dalam proses yudisial terhadap sengketa eksekusi.

Hukum seharusnya tidak hanya menjadi alat penegak formalitas, tetapi juga instrumen perubahan sosial yang melindungi yang lemah. Debitur dalam perkara ini merupakan pihak yang terdampak pandemi dan mengalami kesulitan ekonomi, namun tetap ingin menyelesaikan kewajiban dengan cara yang manusiawi. Ketika upaya dialog diabaikan, dan pelaksanaan lelang dilakukan tanpa akomodasi terhadap situasi tersebut, maka hukum menjadi alat

dominasi. Posisi hukum debitur harus ditempatkan dalam perspektif keadilan sosial dan kontekstual. Hal ini menegaskan perlunya pendekatan hukum yang empatik dan adil.

Perlindungan hukum terhadap debitur tidak bertujuan untuk membatalkan hak kreditur, melainkan untuk menyeimbangkan relasi hukum agar tidak timpang. Dalam praktik eksekusi jaminan, keberimbangan ini menjadi penting agar eksekusi tidak menjadi instrumen pemiskinan sistemik terhadap pihak yang lemah. Maka, prosedur hukum harus menjadi sarana untuk memastikan bahwa keadilan substantif ditegakkan. Dalam perkara ini, debitur berhak untuk mempersoalkan aspek kewajaran dan keterbukaan dalam pelaksanaan lelang. Sistem hukum harus membuka ruang untuk evaluasi terhadap praktik eksekusi yang tidak berpihak pada keadilan.<sup>92</sup>

Dalam perkara Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds, debitur tetap memiliki posisi hukum yang sah sebagai pihak yang berhak mendapatkan perlindungan prosedural dan substansial. Meskipun pelaksanaan lelang telah memenuhi ketentuan formal, aspek keadilan, transparansi, dan kewajaran terhadap debitur belum sepenuhnya terpenuhi. Pelaksanaan

---

<sup>92</sup> Nugroho, Pandu Dwi. "Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Rechtidee* 13.2 (2018): 247-261.

hak tanggungan harus dilakukan dalam kerangka yang memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan hak-hak pihak yang beritikad baik. Dalam sistem hukum positif Indonesia, posisi debitur tetap harus dipertahankan sebagai subjek hukum yang dijamin haknya, bahkan dalam kondisi wanprestasi sekalipun.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dalam perkara ini telah berjalan sesuai dengan ketentuan formal dan materiil yang berlaku. Dari sisi penggugat, keberatan lebih banyak bersifat subjektif dan kurang didukung bukti hukum yang kuat. Sementara dari sisi tergugat, seluruh proses menunjukkan kepatuhan pada prinsip-prinsip hukum lelang dan hak tanggungan. Putusan ini mempertegas kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang sah dalam upaya penyelamatan aset. Hal ini sekaligus menegaskan bahwa prinsip legalitas dan kepastian hukum tetap menjadi pijakan utama dalam sengketa eksekusi hak tanggungan.
2. Menurut sudut pandang debitur, masih terdapat kekosongan dalam pemenuhan asas keadilan, transparansi, dan kewajaran. Debitur tetap memiliki kedudukan hukum yang sah dan berhak atas perlindungan, terutama dalam konteks ekonomi yang rentan. Pelaksanaan hak tanggungan oleh kreditur harus memperhatikan prinsip kehati-hatian serta menghormati hak pihak beritikad baik. Maka, harmonisasi antara kepastian hukum dan perlindungan hak debitur menjadi hal yang esensial dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

## B. Saran

### 1. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan awal dalam mengkaji lebih lanjut ketimpangan antara legalitas prosedural dan keadilan substantif dalam eksekusi hak tanggungan, khususnya terkait penetapan harga lelang.

### 2. Bagi kreditur

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan dalam menetapkan harga limit lelang, dengan tetap menjunjung asas kewajaran, transparansi, dan perlindungan hukum terhadap debitur. Kreditur disarankan untuk melibatkan appraisal independen yang kredibel dalam proses penentuan nilai limit guna menghindari sengketa hukum dan menjaga legitimasi eksekusi hak tanggungan.

### 3. Bagi debitur

Penelitian ini dapat menjadi dasar pemahaman atas hak-hak hukum mereka dalam proses lelang jaminan. Debitur perlu lebih proaktif dalam memantau proses penilaian aset dan dapat mengajukan keberatan secara hukum apabila terdapat indikasi pelelangan dilakukan secara tidak wajar atau merugikan.

### 4. Bagi peneliti selanjutnya

Peneliti selanjutnya dapat memperluas cakupan kajian dengan menganalisis lebih banyak putusan pengadilan serupa guna memperoleh pola penilaian

hakim yang lebih menyeluruh terhadap proses Lelang hak tanggungan. Peneliti selanjutnya disarankan untuk mengkaji secara lebih komprehensif aspek keadilan substantif dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir, Muhammad. "Hukum Dan Penelitian Hukum." (2004).
- Armia, Muhammad Siddiq. "Penentuan Metode Pendekatan Penelitian Hukum." (2022).
- Fajar, Mukti, And Yulianto Achmad. "Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif." Yogyakarta: Pustaka Pelajar 280 (2010).
- Hasan, M. Iqbal. "Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya." (2002).
- Ibrahim, Muhammad Buchori, Et Al. *Metode Penelitian Berbagai Bidang Keilmuan (Panduan & Referensi)*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023.
- Pugu, Melyana R., Sugeng Riyanto, And Rofiq Noorman Haryadi. *Metodologi Penelitian; Konsep, Strategi, Dan Aplikasi*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.
- Rahardjo, Mudjia. "Triangulasi Dalam Penelitian Kualitatif." (2010).
- Sarosa, Samiaji. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Pt Kanisius, 2021.
- Sitorus, Tarmiden. *Pasar Obligasi Indonesia: Teori dan Praktik*. PT. RajaGrafindo Persada-Rajawali Pers, 2023.
- Suyanto, S. H. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press, 2023.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, 2022.

## Jurnal dan Skripsi

- Adhitya, Bakhtiar Satria. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Objek Sengketa Dalam Perkara Di Pengadilan Tinggi Semarang.* Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2024).
- Agustina, Enny. "Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik." *Jurnal Solusi* 19, No. 3 (2021).
- Amin, Nasrul. *Penerapan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan.* Ms Thesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024.
- Anggraini, Desra. "Pelaksanaan Pembatalan Lelang Sebagai Bentuk Upaya Hukum Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996" *Dissertation* Universitas Islam Riau, 2021.
- Anugerah, Muhammad Widya Iswara Rizky, And Agus Wibowo. "Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melampaui Batas Waktu." *Badan Penerbit Stiepari Press* (2023): 1-174.
- Ardian Yoan Reno Hariawan, dkk. "Hak dan Kewajiban dalam Jaminan Resi Gudang: Kajian terhadap Aspek Kepastian Hukum dan Risiko bagi Kreditur." *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora* 2.2, 2025.
- Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (Mea)* 4, No. 2 (2020): 492-510.

- Astuti, Siti Sarah. "Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Badan Keuangan Daerah Kepada Wajib Pajak Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012." (2018).
- Aufima, Zidna. "Peran Ppat Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Journal Of Judicial Review* 22, No. 2 (2020): 259-270.
- Ayu, Fitriana. "Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Padang." Phd Diss., Universitas Andalas, 2023.
- Azis, Rheina Zetiah Akhtar Chulaizinda, And Budi Hermono. "Analisis Yuridis Putusan Hakim Bagi Pemegang Merek Dagang Polo Ralph Lauren Di Indonesia (Putusan Nomor 614 K/Pdt. Sus-Hki/2023)." *Novum: Jurnal Hukum* (2024): 326-338.
- Aziz, Noor Muhammad. "Urgensi Penelitian Dan Pengkajian Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1.1 (2012): 17-31.
- Azra, Dinda Nur, Ardiansyah Aulia, Febby Annisa Qutrunnadaa, And Yosaphat Diaz. "Faktor Penentu Dalam Vonis Pembunuhan Berencana: Analisis Kritis Pasal 340 Kuhp Dan Hak Terdakwa." *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 4, No. 1 (2024): 61-68.
- Bola, Mustafa, Romi Librayanto, And Muhammad Ilham Arisaputra. "Korelasi Putusan Hakim Tingkat Pertama, Tingkat Banding, Dan Tingkat Kasasi (Suatu Studi Tentang

- Aliran Pemikiran Hukum)." *Hasanuddin Law Review* 1, No. 1 (2015): 27-46.
- Deity Yuningsih, dkk., "Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari." *Halu Oleo Legal Research* 4.2, 2022.
- Dewanto, Pandu. "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan." *Jurnal Ius Constituendum* 5, No. 2 (2020): 303-324.
- Dwi Aryanti Ramadhani, "Wanprestasi dan akibat hukumnya." *Jurnal Yuridis* 15.17, 2012.
- Fitri, Nurul. *Pengaruh Jumlah Penduduk Dan Inflasi Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Di Provinsi Aceh*. Skripsi:Uin Ar-Raniry, 2021.
- Genta, Eranda, "Implementasi Perjanjian Jual Beli (Pjb) Dan Akta Jual Beli (Ajb) Berdasarkan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)". *Disertation*, Universitas Lampung, 2025.
- Hakim, Rohman. "Penegakan Hukum Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Oleh Anak Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009." *Jurnal Preferensi Hukum* 4, No. 2 (2023): 279-291.
- Harahap, Lukman Hakim, Risna Dayanti, Nurul Hidayah Ritonga, Dilla Partiwi, And Maisa Faizahra Ramadhani. "Pengaruh Keterangan Ahli Terhadap Keputusan Hakim." *Jurnal Hukum Dan Kebijakan Publik* 6, No. 3 (2024).

- Hariansyah, dkk. "Parate Executie Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 561/Pdt. G/2019/PN Jkt. Utr)." *Muamalah* 10.2, 2024.
- Hidayat, Danny Robertus. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama." *Dih: Jurnal Ilmu Hukum* (2018).
- Imron, Ali. "Peran Dan Kedudukan Empat Pilar Dalam Penegakan Hukum Hakim Jaksa Polisi Serta Advocat Dihubungkan Dengan Penegakan Hukum Pada Kasus Korupsi." *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 6, No. 1 (2016): 96.
- Indi Millatul Aula dan Ahmad Budi Cahyono, "Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law)." *Lex Patrimonium* 2.2, 2023.
- Intaniyati, Fani. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa." Master's Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023.
- Jayanti, Offi, And Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, No. 3 (2018): 457-472.
- Jennyola Savira dan Dyah Setyorini, "Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik." *Reformasi Hukum Trisakti* 4.2, 2022.
- Kurniawan, Mulyono. "Kepastian Hukum Bagi Kreditur Di Dalam Eksekusi Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No.

- 18/Puu-Xvii/2019." *Lex Aeterna Law Journal* 1.1 (2023): 43-59.
- Landina, Permata Arina Iasya, And Moch Marjo. "Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Semarang." *Diponegoro Law Journal* 5.2 (2016): 1-18.
- Loim, Januaria Yustina Uis, Rudepel Petrus Leo, And Daud Dima Tallo. "Disparitas Putusan Hakim Dalam Kasus Kekerasan Seksual Terhadap Anak." *Comserva* 3, No. 1 (2023): 369-385.
- Lubis, Abdul Muthalib, Abi Jumroh Harahap, And Maksum Syahri Lubis. "Analisis Hukum Pemberian Kredit Kepada Usahan Kecil Dalam Rangka Pemberdayaan Ekoni Kreativitas Di Provinsi Sumatara Utara." (2013).
- Mallisa, Rarawati. "Analisis Prosedur Lelang Non Eksekusi Sukarela Online pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar". *Dissertation*. Universitas Fajar, 2022.
- Markos, Fengki, Anriz Nazaruddin Halim, And Sartono Sartono. "Kepastian Hukum Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Sebelum Balik Nama Waris Dikaitkan Dengan Penggunaan Nilai Kewajaran Nilai Jual Objek Pajak (Njop)." *Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 2.2 (2025): 83-93.
- Muh Pratama and Refki Novianto, "Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan". *Dissertation*, Universitas Hasanuddin, 2023.

- Muhammad Rizki Syaputra, "Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Eksekusi Via Pelelangan Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)". *Skripsi*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Mustafa, Sakina. Akuntabilitas Pelayanan Kpknl Parepare Dalam Pelelangan Kekayaan Negara (Perspektif Hukum Ekonomi Islam). Disertasi. Stain Parepare, 2018.
- Muzzaki, Ilham, And Aris Machmud. "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur." *Binamulia Hukum* 12, No. 1 (2023): 143-159.
- Nada, Yulia Sekar "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan". *Thesis* Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- Najiyah, Balqis, "Penetapan Harga Jual Tanah Lelang Di Bawah Standar Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/Pmk. 06/2020", Dissertation. Universitas Islam Malang, 2023.
- Nazah, Farida Nurun. "Analisis Tindak Pidana Kampanye Hitam Oleh Bupati Merauke Terkait Pemilukada (Studi Putusan Nomor. 97/Pid. Sus/2019/Pn Mr)." *Jca Of Law* 3, No. 1 (2022).
- Ningsih, Ayup Suran. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14.3 (2021): 546-566.

- Niru Anita Sinaga, "Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian." *Binamulia Hukum* 7.2, 2018.
- Noviaditya, Martha. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." (2010).
- Nugrohandini, Dwi and Etty Mulyati, "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanannya Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4.1 (2019).
- Nugroho, Pandu Dwi, And Siti Malikhatus Badriyah. "Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Rechtidee* 13.2 (2018): 247-261.
- Nuqul, Fathul Lubabin. "Aspek Psikologis Hakim Dan Putusan Hakim: Tinjauan Psikologi Forensik." *Memotret Pertimbangan Putusan Hakim Dari Berbagai Perspektif*: 69.
- Nur Rizki Siregar and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi." *Jurnal USM Law Review* 5.1, 2022, 128-143.
- Nur, Dimas, And Arif Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan." *Adil Jurnal Hukum* 1 (2018): 420-38.
- Nurjannah, S. "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)". *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas*

- Syariah Dan Hukum*, Vol. 5, No. 1, June 2018, Pp. 195-0,  
Doi:10.24252/Jurisprudentie.V5i2.5439.
- Putri, Nita Setyani. *Keabsahan Lelang Objek Jaminan Debitor Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit*. Diss. Universitas Airlangga, (2018).
- Ramadhanti, Raden Fidela Raissa, Et Al. "Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif Di Indonesia." (2022).
- Rani Fitri Aprillia, "Eksistensi *Pacta Sunt Servanda* dalam Perubahan Kontrak Karya PT Amman Mineral Nusa Tenggara Menjadi Iupk Pasca Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2020". *Dissertation*, Universitas Islam Indonesia, 2023.
- Renjaan, Henrikus dan Dina Kottawasy. "Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Bank Mandiri Cabang Manokwari." *Patriot* (2024).
- Rihdo, Maulana, Ishaq Maulana Sudur, Ahsandy Ramadhan Suardi, Satriya Pamungkas, And Fauziyah Putri Meilinda. "Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Dalam Perspektif Akademisi: Kekuatan Hukum, Ketetapan Dan Konsistensi, Pengaruh Terhadap Putusan Hukum." *Usrah: Jurnal Hukum Keluarga Islam* 4, No. 2 (2023): 230-240.
- Ririn, Ririn Ardhila. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Secara Online." *Journal Law Of Deli Sumatera* 2.1 (2022).
- Rizkyawati, Cynthia Monica. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Harga Dalam Akta Peralihan Hak Jual Beli Tanah. Skripsi:Uns (Sebelas Maret University), 2021.

- Rokib, Muhamad Nur. "Perlindungan Hukum Terhadap Penilaian Untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.
- Sagala, Sofyan Arifin. "Eksekusi Lelang Terhadap Barang Jaminan Fidusia Kendaraan Bermotor (Studi Di Pt. Summit Oto Finance Cabang Medan)." (2019).
- Salim, Vina Putri, And Bambang Sugeng Ariadi Subagyono. "Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang." *Notaire* 5.1 (2022).
- Salsabila, Syakirah, And Syaddan Dintara Lubis. "Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Uu No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (Jihhp)* 4.5 (2024).
- Sayuna, Inche. "Harmonisasi Dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." Phd Diss., Uns (Sebelas Maret University), 2016.
- Septiany, Wiena, And Hesti Septianita. "Akibat Hukum Onvoldoende Gemotiveerd Dalam Putusan Anak Berdasarkan Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori (Studi Putusan Nomor 9/Pid. Sus-Anak/2023/Pn Kwg)." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (Jihhp)* 5, No. 1 (2024).

- Sihotang, Andien Hasea, Nova Monaya, And Ilman Khairi. "Analisis Yuridis Keputusan Pembaruan Hak Guna Usaha Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Kredit Sindikasi." *Karimah Tauhid* 3, No. 10 (2024): 11605-11615.
- Siregar, Vinna Apriskaputri, And Andry Syafrizal Tanjung. "Persepsi Hakim Pengadilan Tinggi Medan Terhadap Keadilan Dalam Proses Pengambilan Keputusan." *Juris Sinergi Journal* 1, No. 2 (2024): 73-82.
- Sisokhi, Okerius. "Analisis Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Pada Tindak Pidana Penganiayaan (Studiputusannomor 1002/Pid. B/2008/Pn. Smg)." *Jurnal Panah Hukum* 1, No. 1 (2022): 47-58.
- Soeikromo, Deasy. "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 1.1, 2016, 29-56.
- Subroto, Gatot. "Model Optimasi Nilai Lahan pada Kawasan Potensial Jalan Lingkar dalam Timur Surabaya. Dissertation , Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya, 2018.
- Sudira, I. Made. "Penerapan Nilai Objek Pajak (Njop) Terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Pbhtb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Badung." *Jurnal Yusthima* 2.1 (2022): 59-70.
- Suhantri, Yurichty Poppy. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir

- Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan." *Lex Et Societatis* 8, No. 3 (2020).
- Sulastri, Lusia. "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2.1 (2015).
- Sutresno, Koko. "Legalitas Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan Karena Keadaan Overmacht Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." Phd Diss., Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2018, H. 22.
- Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, No. 2 (2023).
- Suwarjono, Agus, Niru Anita Sinaga, And Sudarto Sudarto. "Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum." *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains* 12, No. 2 (2023).
- Syafe'ie, Aliev Dzaky, Ameylia Safira Jesslin Putri, Andre Al Akbar, Atik Abawaiki, Auliya'ul Rohmah, And Debby Mohammad Revianto. "Peran Logika Dan Penalaran Hukum Terhadap Pengambilan Keputusan Oleh Hakim." *Edukreatif: Jurnal Kreativitas Dalam Pendidikan* 6, No. 1 (2025).

- Syafira, Pratiwi Nur. "Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum Dikuasai (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020)." *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022): 20.
- Tambunan, Christin Natalia, And Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No. 3/Pdt. G/2018/Pn. Lgs)." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5.1 (2024): 821-829.
- Winoto, Taufik Pandan. "Rekonstruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan". *Dissertation* Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025.
- Zaini, Zulfi Diane. "Implementasi Pendekatan Yuridis Normatif Dan Pendekatan Normatif Sosiologis Dalam Penelitian Ilmu Hukum." *Pranata Hukum* 6.2 (2011).

## LAMPIRAN

### 1. Surat Penunjuk Dosen Pembimbing Skripsi



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
 Jl. Prof. Dr. Hamka Km. 02 Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185 Telp (024) 7601291  
 Website: [www.fsh.walisongo.ac.id](http://www.fsh.walisongo.ac.id)

---

Nomor : 1853/Un.10.1/D.1/PP.00.01/2/2025 Semarang, 25  
 Lamp. : -  
 Hal : **Penunjukan menjadi  
Dosen Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth.  
**Sdr. Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H.**  
 Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum  
 UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum wr.wb.*  
 Selhubungan dengan pengajuan proposal skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Muhammad Agil Al Hadif  
 NIM : 2102056037  
 Jurusan : Ilmu Hukum  
 Judul Skripsi : KEABSAHAN LELANG DI BAWAH NJOP ATAS OBJEK TANAH  
 YANG DIJADIKAN JAMINAN KREDIT (Studi Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds)

Maka, Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang mengharap kesedian Saudara untuk menjadi Pembimbing I penulisan skripsi mahasiswa tersebut, dengan harapan:

1. Topik yang kami setujui masih perlu mendapat pengarahan Saudara terhadap judul, kerangka pembahasan dan penulisan.
2. Pembimbing dilakukan secara menyeluruh sampai selesaiya penulisan skripsi.

Untuk membantu tugas Saudara, maka bersama ini kami tunjuk sebagai Pembimbing II:  
**Aang Asari, M.H.**

Demikian, atas kesedian Saudara diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*



Tembusan disampaikan kepada Yth.:

1. Dekan
2. Pembimbing
3. Mahasiswa yang bersangkutan.
4. Arsip

## 2. Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 67/Pdt.G/2023/Pn Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

### PUTUSAN

Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. [REDACTED] Tempat/ tanggal lahir  
[REDACTED] Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa  
[REDACTED]

Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini bertindak sebagai Direktur CV [REDACTED] sebagai Penggugat I;

2. [REDACTED] I [REDACTED]  
Tempat/ tanggal lahir [REDACTED] Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat [REDACTED].

[REDACTED] Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini bertindak sebagai Komanditer CV [REDACTED] berdasarkan perubahan Akta Nomor 92 tertanggal 29 Juni 2016, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini keduaanya mengusakan kepada [REDACTED]  
[REDACTED] Advokat/ Pengacara beralamat di Jl. H.M.

Kab. Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2023, dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg Nomor 5/PdtSK/2024/PN Kds tanggal 8 Januari 2024, sebagai Para Penggugat;

Lawan :

1. PT. [REDACTED] (Persero), Tbk  
berkedudukan di Jakarta Cq PT [REDACTED]  
(Persero) Tbk Cabang Kudus, yang bertalamat di Jl. Jenderal

[REDACTED] Kabupaten Kudus, Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh:

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

1. [REDACTED] Kepala Bagian Hukum PT.  
[REDACTED] Tbk Kantor Wilayah  
Semarang.
2. [REDACTED] Relationship Manager NPL  
[REDACTED] (Persero), Tbk Kantor Cabang  
Kudus;
3. [REDACTED] Relationship Manager NPL PT.  
[REDACTED] (Persero), Tbk Kantor Cabang  
Kudus;
4. [REDACTED] Petugas Operasional Kredit  
PT. [REDACTED] (Persero), Tbk Kantor Cabang  
Kudus;
5. [REDACTED] Legal Officer PT.  
[REDACTED] (Persero), Tbk Kantor Wilayah  
Semarang;
6. [REDACTED] Legal Officer PT. Bank Rakyat  
Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Semarang;
7. Andie Yan Setiawan, Legal Officer PT. [REDACTED]  
Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Semarang;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Januari 2024  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan  
Reg. Nomor 6/Pdt/SK/2024/PN Kds tanggal 8 Januari 2024,  
sebagai Tergugat I;

**2. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
Cq. **DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA, Cq.**  
**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**  
**SEMARANG** Jl. Imam Bonjol No.1D, Dadapsari,Kec.  
Semarang Utara, Kota Semarang;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. [REDACTED] KPKNL Semarang.
2. [REDACTED]
- Informasi KPKNL Semarang.
3. [REDACTED] KPKNL Semarang.
4. [REDACTED] KPKNL Semarang.

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. ██████████ KPKNL Semarang.
6. ██████████ KPKNL Semarang.
7. ██████████ KPKNL Semarang.
8. ██████████ KPKNL Semarang.

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 9 Januari 2024, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg. Nomor 28/Pdt/SK/2024/PN Kds tanggal 5 Februari 2024, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dipersidangan;

Telah memeriksa dan memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 28 Desember 2023 dibawah register perkara Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahlwa, Penggugat selaku debitir mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut dalam Akta Notariil Nomor 01 tertanggal 01 Mei 2023, dibuat dihadapan Notaris Liandy Achwas, S.H, yang berkantor di Kudus dengan plafond pinjaman sebesar Rp 4.100.000.000,- (empat miliar seratus juta rupiah) dengan rincian Rp 1.900.000.000,- (satu miliar Sembilan ratus juta rupiah) kredit distributor financing dan Rp 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) dalam bentuk kredit Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jaminan 4 (empat ) Sertifikat Hak Milik (SHM), yaitu :
  - a. SHM Nomor 1191 luas ± 4.479 M2 yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak;
  - b. SHM Nomor 708 luas ± 688 M2 ah Peng███ yang terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

- c. SHM Nomor 1220 luas ± 847 M2 a/n Peng. [REDACTED] terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;  
d. SHM Nomor 1290 luas ± 1122 M2 a/n Dol. [REDACTED]o yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak.

2. Bawa, fasilitas kredit yang didapat oleh Penggugat dari Tergugat I digunakan untuk menambah modal usaha Para Penggugat sebagai Distributor pupuk subsidi, untuk memenuhi kebutuhan bagi petani di Kabupaten Demak;

3. Bawa, seiring berjalannya waktu usaha Para Penggugat mengalami kemunduran, dan ditambah dengan kondisi pada tahun 2020 terjadi pandemi covid 19, tidak hanya di Indonesia, tetapi diseluruh dunia, dimana pada saat itu Pemerintah membatasi kegiatan masyarakat atau PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat), pemberlakuan PPKM tersebut membuat daya beli masyarakat menurun, karena masyarakat tidak dapat beraktifitas seperti biasa;

4. Bawa, Tergugat I tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Penggugat mengumumkan lelang terhadap objek jaminan kredit Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam angka 1 (satu) gugatan ini, pesan singkat dari karyawan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kudus, dalam bentuk foto pengumuman dari Surat Kabar Harian dimana penjualan lelang akan dilaksanakan pada tanggal 10 November 2023 ;

5. Bawa, Para Penggugat mengirim surat permohonan penangguhan lelang kepada Tergugat I dengan nomor surat 021/WAU/VII/2023 tertanggal 18 Juli 2023, dan diterima oleh Tergugat I pada tanggal 24 Juli 2023, dengan tujuan untuk penyelesaian kredit/pinjaman Para Penggugat;

6. Bawa, atas surat yang dikirim oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 5 (lima) gugatan ini, Tergugat I membalsas dengan surat nomor B.2709/KC-VIII/ADK/07/2023 yang pada pokoknya Tergugat I tetap akan melaksanakan penjualan objek jaminan kredit Para Penggugat dengan cara lelang melalui Tergugat II;

7. Bawa, Tergugat I juga mengirim surat nomor B.3102/KC-VIII/ADK/08/2023 tertanggal 22 Agustus 2023, kepada

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

Para Penggugat yang pada pokohnya Tergugat I menegaskan bahwa tetap akan melakukan penjualan lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1191 a/n Dok [REDACTED] yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak yang menjadi jaminan kredit melalui perantara Tergugat II;

8. Bawha, karena surat yang dikirim Para Penggugat kepada Tergugat I tidak mendapatkan respon dari Tergugat I, maka Para Penggugat menempuh upaya dengan mengirim surat pengaduan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Semarang tertanggal 18 Juli 2023 dan dibalas oleh OJK dengan surat nomor SR-232/KR.0301/2023 tertanggal 01 Agustus 2023, yang pada dasarnya jawaban OJK, yaitu mengembalikan kembali solusi kepada pihak Tergugat I ( PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kudus), maka dapat disimpulkan bahwa permohonan penangguhan lelang terhadap objek jaminan kredit Para Penggugat (SHM) Nomor 1191 a/n Dok [REDACTED] yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak menemui jalan buntu/tidak dikabulkan oleh Tergugat I;

9. Bawha, dari keempat SHM sebagai jaminan kredit sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) gugatan ini, sudah terjual 2 (dua) SHM yaitu :

1) SHM Nomor 708 luas ± 688 M2 a/n Dak [REDACTED] (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, terjual melalui pelelangan umum dengan perantara Tergugat II pada hari Kamis tanggal 16 September 2021, terjual dengan harga Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah); dan

2) Untuk SHM 1191 luas ± 4.479 M2 a/n Dakto [REDACTED] (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, sudah dilaksanakan pelelangan 3 (tiga) kali, pelelangan pertama pada tanggal 26 Juli 2023, namun tidak ada peminat lelang, kemudian dilakukan pelelangan kembali melalui perantara Tergugat II, terjual dengan harga Rp 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);

10. Bawha, lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II cacat formil dimana Para Penggugat sebelumnya tidak diberitahu terlebih dahulu bahwa objek jaminan kredit (SHM) Nomor 1191 a/n Da [REDACTED] (Penggugat) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak akan dilakukan pelelangan

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

umum melalui Tergugat II, justru Para Penggugat mengetahui objeknya akan dilakukan pelelangan dari media Surat Kabar yang memuat pengumuman lelang pertama;

11. Bawah, Tergugat I dalam menentukan harga limit lelang tidak berdasarkan harga yang berlaku sebagaimana telah ditetapkan dalam Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa " *nilai pasar harga tanah pinggir jalan di desa Botorrejo Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak permeter adalah Rp 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)" atau setidak-tidaknya dalam batas kewajaran Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)*", seharusnya Tergugat I dalam menentukan harga limit lelang mengacu pada Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, tidak sekedar cukup untuk melunasi pinjaman, tetapi juga diperhitungkan dengan nilai riel barang yang dilelang.

12. Bawah, jika di hitung dengan harga berdasarkan Keputusan Bupati Demak Nomor 971/345 Tahun 2021, dengan harga yang sudah diturunkan dari harga semula Rp 1.750.000,- permeter menjadi Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter (karena lelang ketiga harga diturunkan), maka objek jaminan kredit milik Penggugat I dapat terjual dengan harga Rp 5.598.750.000,- (lima miliar lima ratus Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

13. Bawah, dengan penjualan lelang di bawah harga pasaran yang telah ditetapkan dalam Putusan Bupati Demak sebagaimana tersebut pada angka 10 dalam surat gugatan ini, Para Penggugat khususnya Penggugat I selaku pemilik SHM Nomor 1191 sangat dirugikan secara finansial;

14. Bawah, Tergugat I yang telah melaksanakan lelang ketiga terhadap objek jaminan kredit SHM Nomor 1191 pada tanggal 10 November 2023 melalui perantara Tergugat II tanpa ada appraisal dan tidak memberitahukan kepada Para Penggugat siapa pemenang lelangnya

:

15. Bawah, Para Penggugat berhak untuk mengetahui siapa pemenang lelang atas objek jaminan kredit SHM Nomor

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

1191 a/n Doktorandus Wakyo (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, karena secara hukum objek jaminan SHM Nomor 1191 masih milik Penggugat I, sedangkan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang secara tegas dalam Pasal 1 ayat (1), menyatakan bahwa :

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 satuan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain".*

16. Bawha, dengan tidak diberitahukannya pemenang lelang oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, maka Tergugat I selaku kreditor mempunyai maksud-maksud tertentu terhadap objek jaminan kredit SHM Nomor 1191 a/n Doktorandus Wakyo (Penggugat I) yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak;

17. Bawha, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPertdatam yang menyatakan bahwa "Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut ". Berdasarkan Pasal 1365 KUHPertdata sebagaimana tersebut di atas, maka sangat jelas perbuatan dari Tergugat I telah merugikan Para Penggugat, sebagaimana tersebut pada angka 10 Surat Gugatan ini dan Tergugat I menutup-nutupi dan merahasiakan siapa pemenang lelang tersebut;

18. Bawha, perkara ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti-bukti authentik sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR, sehingga adanya putusan yang dapat dilaksanakannya lebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi mohon dipertimbangkan untuk dikabulkan.

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bawa berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan di atas, dengan ini Penggugat mohon sudiolah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kudus berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdana;
3. Menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2023 batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun dimungkinkan adanya banding ataupun kasasi;
5. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ini.

**SUBSIDIARIS :**

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, baik Para Penggugat dan kuasanya maupun Para Tergugat datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk saudara Lanora Siregar, SH.,MH., sebagai mediator dalam perkara ini, namun menurut laporan dari Mediator tersebut sesuai suratnya tanggal 15 Februari 2024, mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa atas laporan mediator ternyata perdamaian tidak tercapai lalu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tetap menganjurkan agar para pihak berdamai secara biasa sebelum Pengadilan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I;

**A. DALAM EKSEPSI**

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

**I. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bawa pada posita gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat II cacat formal serta pada pelitung perkara a quo Para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum serta lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2013 batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Bawa yang harus Para Penggugat pahami adalah SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo telah diserahkan oleh Penggugat I selaku pemilik kepada Tergugat I sebagai agunan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo;

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1743/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2088/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 039/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2013 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 116/2014 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo :

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1739/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustin Istika Mariana, SH.M.Kn.

SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo :

Hak Tanggungan peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1748/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH.M.Kn.

**3. Bawha Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bawa :**

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebaran hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**4. Bawha Dalam proses pengikatan Hak Tanggungan, sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT.**

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

5. Bawa Untuk pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakayo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakayo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakayo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakayo tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn. diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

6. Bawa Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Sertifikat Hak Tanggungan atas objek agunan diatas seharusnya juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

7. Bawa dengan diakatnya SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakayo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakayo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakayo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakayo dengan Hak Tanggungan maka menjadikan status Tergugat I sebagai Kreditur preferent/kreditur yang diutamakan dan memberikan kewenangan bagi Tergugat I untuk mengajukan lelang terhadap sertifikat-sertifikat tersebut baik parate maupun fiat eksekusi apabila debitur/CV. Wahyu Abadi Utama wanprestasi. Sehingga apabila Para Penggugat keberatan terkait dengan pelelangan yang Tergugat I mohonkan melalui Tergugat II, maka PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn. dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak harus dimasukan sebagai pihak dalam perkara a quo.

8. Bawa Kemudian sebagaimana Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013 dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) yang telah dilakukan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, perpanjangan dan suplesi kredit sebagaimana Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta restrukturisasi kredit sebagaimana

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 yang telah disepakati antara Tergutug I selaku Kreditor dengan CV. Wahyu Abadi Utama selaku Debitur yang diwakili oleh Wakiyo/Penggugat I dan mendapat persetujuan dari Fathiyah Rizqi Pratiwi/Penggugat II selaku Persero Komanditer, diketahui bahwa pada akta perubahan perjanjian kredit tersebut kedudukan Persero Komanditer telah dilakukan perubahan menjadi Numalia yang turut pula dalam memberikan persetujuan. Oleh sebab itu apabila CV. Wahyu Abadi Utama akan mengajukan gugatan perdamaian seperti pada perkara a quo sudah seharusnya Numalia diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Numalia selaku Persero Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama turut memberikan persetujuannya dalam hubungan hutang piutang dengan Tergutug I.

9. Sesuai dengan fakta, terhadap permohonan lelang yang Tergugat mohonkan melalui KPKNL Semarang atas objek agunan debitur terdapat dua objek agunan yang telah laku yaitu SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo sebagaimana salinan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang. Para Pemenang Lelang tersebut sangat berkepentingan terhadap perkara a quo oleh karena itu apabila terdapat gugatan mengenai lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Semarang/Tergugat I sudah seharusnya Para Pemenang Lelang diikutkan pada perkara a quo.

Maka Dengan tidak dilukutsertakannya PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn., Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Parai Pemeng Lelang dan Nurmalia selaku Persero Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama dalam perkara a quo, mengikatkan gugatan Para Penuguan merupakan **Gugatan yang Kurang Pihak**.

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima:

Video -

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
  2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
  3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974,tanggal 27 Maret 1975.

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN.Kds

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

**II. EKSEPSI:**

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUAR LIBEL)**

1. Bahwa dalam gugatan a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang terhadap obyek agunan debitur melalui Tergugat II/KPKNL Semarang.
2. Bahwa dapat kami jelaskan bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam perjanjian kredit memiliki kedudukan sebagai Direktur yang telah mendapat persetujuan dari Perseroan Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama selaku Debitur yang telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I dan sekaligus selaku pemilik agunan yang telah mengagunkan asetnya pada Tergugat I.
3. Bahwa dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Para Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar – dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechteleike grond) yang jelas agar surat gugatan dari Para Penggugat menjadi komprehensif.
4. Bahwa namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum – dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan pada opini pribadi Para Penggugat dimana menurut Para Penggugat, Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengajukan lelang atas obyek/aset milik Penggugat I. Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat pun tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas. Dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Para Penggugat pada faktanya tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan unsur – unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPedata dan doktrin ilmu hukum yang ada.
5. Bahwa dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat serta dengan tidak dikaitkannya perbuatan – perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan, mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (obscuar libel).

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa tentunya hal ini sangatlah berbahaya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo maupun pihak berperkara lain dalam perkara a quo dikarenakan kondisi yang demikian dapat menyebabkan pemeriksaan terhadap perkara menjadi tidak komprehensif dan berpotensi untuk membawa ketidakadilan bagi Para Pihak yang berperkara.
  - Bawa sesuai Yurisprudensi MA No.616/K/Sip/1973 disebutkan bahwa gugatan yang tidak memberikan dasar, alasan serta dasar hukum terhadap masalah dalam gugatan itu maka gugatan haruslah ditolak. Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, gugatan Para Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

### B. DAJAM POKOK PERKARA

1. Bawa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :
    2. Bawa hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
    3. Bawa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diaukui oleh Tergugat I.
    4. Bawa dari sekian banyak uraian gugatan Para Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;
    5. Bawa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang diukur dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
    6. Bawa Terdapat hubungan hukum antara Tergugat I selaku kreditur dengan CV. Wahyu Abadi Utama selaku Debitur yang diwakili oleh Wakiyo/Penggugat I yang telah mendapat persetujuan dari Fathiyah Rizqi Pratiwi/Penggugat II yang kemudian diantarkan oleh Nurmalia selaku Persero

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Komanditer, dimana Debitur telah menerima fasilitas pinjaman dari Kreditur berupa Plafond Bank Garansi sejumlah Rp 1.500.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013 dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) yang telah dilakukan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, perpanjangan dan suplesi kredit sebagaimana Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta restrukturisasi kredit sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 dimana selaku Akta Perjanjian Kredit terakhir CV. Wahyu Abadi Utama telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.200.000.000,- (Dua Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dimana Akta-Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat secara Notariil yang ditandatangani dihadapan Notaris Kabupaten Kudus atas nama Liyant Achwas, SH.

7. Bawa Atas dasar perjanjian kredit tersebut Penggugat I memberikan asetnya berupa SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakijo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakijo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakijo, SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakijo selaku pemilik kepada Tergugat I sebagai agunan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakijo :

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1743/2013 yang dikeluarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2088/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 039/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2013 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 116/2014 tanggal yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn.

SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo :

Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1739/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH.M.Kn.

SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo :

Hak Tanggungan peringkat Pertama berdasar Sertifikat Hak Tanggungan No. 1748/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH.M.Kn.

8. Bawa Penyerahan dan pemberian objek Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakiyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, sehingga sudah sesuai

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan :

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

9. Bahwa Kemudian Debitur atas nama CV. Wahyu Abadi Utama wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat I hingga kolektibilitas pinjamananya terus memburuk. **Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.**

10. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit/SHM No. 1220/Botorejo atas nama Doktorandus Haji Wakyo, SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo, SHM No. 1290/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo, dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Namun sebelum dilakukan lelang eksklusi Hak Tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu melakukan penagihan diantaranya memberikan peringatan kepada Debitur agar menyelesaikan kreditnya.

Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I (Pertama) No. B. 2106-KC-VIII/ADK/04/2018 tanggal 19 April 2018 ;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) No. B. 2654-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 17 Mei 2018 ;
- c. Surat Peringatan III No. 2955-KC-VIII/ADK/06/2018 tanggal 5 Juni 2018.

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa yang pada intinya meminta kepada CV. Wahyu Abadi Utama selaku debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur.
  12. Bahwa kemudian mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur/CV. Wahyu Abadi Utama merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.
  13. Bahwa Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang/Tergugat II pada tanggal 10 November 2023 merupakan permohonan lelang dari yang Tergugat I yang kelima dimana sebelumnya Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 816/KC-VIII/ADK/10/2019 tanggal 16 Oktober 2019, Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 3737/KC-VIII/ADK/10/2020 tanggal 22 Oktober 2020, Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 919/KC-VIII/ADK/03/2021 tanggal 19 Maret 2021, Surat Permohonan Lelang Agunan No. B. 1836/KC-VIII/ADK/05/2023 tanggal 9 Mei 2023. Kemudian Tergugat I kembali mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL Semarang sebagai mana Surat Permohonan Lelang Ulang Agunan No. B. 2808/KC-VIII/ADK/07/2023 tanggal 31 Juli 2023 kepada KPKNL Semarang/Tergugat II, lalu melengkapi dokumen lelang seperti surat peringatan 1, 2, dan 3, Perjanjian Kredit berikut perubahannya, Objek Agunan, Pengikatan Hak Tanggungan, dsb.
  14. Bahwa kemudian berdasarkan penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Semarang (Tergugat II) sebagai mana Surat Penetapan Lelang Nomor S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan pemilik objek agunan/Penggugat I sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023.
  15. Bahwa selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur dan pemilik agunan, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran tanda tangan 12 Oktober 2023 dan Surat

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023. Terhadap pelaksanaan lelang/parate eksekusi tersebut telah ditetapkan pemenang/pembeli lelang atas SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo yaitu Soewito sebagaimana Salinan Risalah Lelang No. 1806/37/2023 yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang. Dengan ditetapkannya Soewito sebagai pemenang/Pembeli lelang maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas SHM No. 1191/Botorejo adalah sah menurut hukum merupakan milik Muhammad Mas'ud.

16. Bawa dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang/Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Para Penggugat untuk menuntut bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat II cacat formil serta tuntutan agar lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 26 Juli 2023 batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan dalil serta tuntutan yang sesat dan tidak berdasar. Apabila melihat Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017, nampak bahwa kredit debitur atas nama CV. Wahyu Budi Utama telah jatuh tempo pada tanggal 1 Mei 2019, dimana debitur/CV. Wahyu Budi Utama memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur/CV. Wahyu Budi Utama. Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.
17. Bawa Sampai dengan saat ini, CV. Wahyu Budi Utama selaku debitur masih memiliki kewajiban yang tidak dilaksanakan kepada Tergugat I yaitu melakukan pembayaran pelunasan kredit, apabila debitur an. CV. Wahyu Budi Utama masih tidak memiliki itikad baik, berdasar Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka pihak Tergugat I akan melaksanakan apa yang menjadi hak Tergugat I yaitu mengajukan kembali permohonan lelang /Parate Ekekuasi atas objek agunan lainnya melalui KPKNL Semarang.

*Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.*

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalikkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II cacat formil dimana tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Penggugat terhadap SHM No. 1191 yang dilaksanakan pada tanggal 10 November 2023 karena dalil tersebut merupakan fitnah dan tidak sesuai dengan fakta yang ada. Dapat Tergugat I tegaskan, jika memiliki kembali kredit debitur atas nama CV. Wahyu Budi Utama, dengan wanprestasinya debitur tersebut Tergugat I telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan sebagaimana Surat Peringatan I (Pertama) No. B. 2106-KC-VIII/ADK/04/2018 tanggal 19 April 2018, Surat Peringatan II (Kedua) No. B. 2654-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 17 Mei 2018 dan Surat Peringatan III No. 2955-KC-VIII/ADK/06/2018 tanggal 5 Juni 2018, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur/CV. Wahyu Budi Utama. Atas itikad baik debitur tersebut, Tergugat I telah mengajukan 5 (lima) kali permohonan lelang atas objek agunan debitur.

19. Bahwa Pada saat SHM No. 1191/Botorej atas nama Doktorandus Wakiyo laku/terdapat pemengang lelang dalam pelaksanaan lelang kelima, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan pemilik objek agunan/Penggugat I sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023. Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur dan pemilik agunan, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 12 Oktober 2023 dan Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023. Tujuan dilakukannya Pengumuman Lelang baik melalui selebaran dan media cetak adalah agar diketahui khalayak ramai sehingga dapat memancing keinginan pihak-pihak ketiga yang berminat untuk membeli agunan tersebut dan mendaftar sebagai peserta lelang. Dengan adanya peserta lelang tersebut, diharapkan dapat menghindarkan Kreditur dari kerugian finansial akibat gagal bayar kredit yang disebabkan oleh Debitur bermasalah, seperti halnya yang dilakukan Debitur atas nama CV. Wahyu Abadi Utama. Hal tersebut menunjukkan dalil-dalil Para Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar karena tidak sesuai dengan fakta yang ada.

20. Dalam gugatan a quo, Para Penggugat mendaliklan bahwa Tergugat I dalam menentukan Nilai Limit atas SHM No. 1191 pada tanggal 10 November 2023 terlalu rendah dan tanpa ada appraisal. Dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar sehingga Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Pasal 1 poin 25 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu :

*Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.*

Pasal 47 ayat (2) juga mengatur bahwa :

*Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*

Pada Pasal 48 ayat (1), (2) dan (3) mengatur bahwa :

1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkaeraan sendiri.

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

**21.** Bawha selanjutnya Pasal 49 mengatur bahwa :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk :

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan ;
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), atau Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai ; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

**22.** Bawha Sesuai dengan ketentuan tersebut diatas maka Tergugat I memiliki kewenangan untuk menetapkan Nilai Limit obyek agunan yang akan diajukan lelang tanpa menggunakan apparaial. Dalam menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, Tergugat I telah mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya) tanggal 16 Februari 2023 dari Tergugat I. Pada laporan penilaian tersebut, telah ditentukan terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo ditetapkan Nilai Pasar sejumlah Rp 3.359.250.000,- (Tiga Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sejumlah Rp 3.023.325.000,- (Tiga Milyar Dua Puluh Tiga Ratus Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah).

**23.** Bawha Pada pelaksanaan lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Semarang, Tergugat I telah menetapkan Nilai Limit terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo sejumlah Rp 3.150.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan pada

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya) tanggal 16 Februari 2023dari Tergugat I dimana dalam laporan penilaian tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo ditetapkan sejumal Rp. 3.023.325.000,- (Tiga Milyar Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) sehingga penentuan Nilai Limit tersebut telah sesuai ketentuan yang berlaku.

24. Bahwa Jadi dalam hal ini Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit objek agunan/objek lelang tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang bona fide dan terpercaya dan telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

25. Bahwa Selanjutnya Para Penggugat telah menyimpulkan sendiri bahwa tidak diberitahuannya pemenang lelang atas SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo kepada Para Penggugat menunjukan terdapat maksud tertentu dari Tergugat I. Dalam Para Penggugat tersebut dapat Tergugat I tanggapi bahwa tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk menginformasikan nama maupun identitas lainnya terkait dengan pemenang lelang kepada Para Penggugat mengingat sampai dengan saat ini Tergugat I tidak menemukan literatur yang mendukung dalii Para Penggugat tersebut.

26. Bahwa Perlu diketahui bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013, Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diketahui bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakyo terhadap debitur atas nama CV. Wahyu Abadi Utama adalah instansi Tergugat I yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I memiliki hak Preferent yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa *"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelahan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

27. Bawa Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan titik baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum.

28. Bawa Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit serta ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan dimana Tergugat I mempunyai hak preferensi dan dapat dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL).

29. Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdamai, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) harus ada perbuatan ;
- 2) perbuatan itu harus melawan hukum ;
- 3) ada kerugian;
- 4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5) ada kesalahan (*schuld*).

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Para Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat I.

30. Bawa Terhadap tuntutan serta merta dalam petitem gugatan a quo kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti authentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

**Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil**

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*hand schrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan."

31. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat authentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut.

32. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat I jelaskan diatas bahwa Tergugat I dengan ikhtiad baik telah melaksanakan peraturan perundungan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya pelelangan / parate eksekusi yang Tergugat I ajukan melalui KPKNL Semarang/Tergugat II adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.

33. Mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada, maka tuntutan-tuntutan yang Para Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatan Para Penggugat sudah seharusnya **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus** menolak atau **setidak-tidaknya** menyatakan kuatannya Para Pengguna tidak dapat diterima.

Maka Selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PARA PENGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGUGAT TIDAK DATAR DITERIMA**

#### Jawaban Terpilih II:

- A.** Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

**B.** Bahwa gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut :

Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berada diatasnya sesuai SHM No. 1191 luas 4.479 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Doktorandus Wakiyo terletak di Desa Boretojo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

#### I. DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):

Bawa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

  - Bawa dalam perkara a quo PENGGUGAT tidak melibatkan atau menarik pemenang lelang sebagai pihak
  - Bawa walaupun Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang dijatuhi dan siapa yang tidak perlu dinantai. Oleh

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN.Kds

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN.Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Turut Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan ini, dimana para pihak tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

- c. Bawha keberadaan pemenang lelang sebagai pihak dalam gugatan ini secara hukum sangat material dan demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.
- d. Bawha berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna".
- e. Bawha dengan demikian Tergugat II menilai gugatan Para Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklarend).

**II. DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE):**

1. Bawha apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bawha apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT II di atas, dengan ini TERGUGAT II menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaik kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bawha TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Bawa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TERGUGAT II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasannya TERGUGAT II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

- a). Bawa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 069/2013 tanggal 28 Mei 2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1738/2013 tanggal 1 Juli 2013 yang berbunyi:  
*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
  - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima yang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."
- b). Bawa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur terhadap TERGUGAT I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit berikut apabila ada perubahan / dan atau penambahannya Nomor 01 tanggal 1 Mei 2013 dan Akta Perjanjian Kontra Garansi No.02 tanggal 1 Mei 2013, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

KETUHANAN YANG MAHA ESA' Nomor 1738/2013 tanggal 1 Juli 2013 dan  
 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 069/2013 tanggal 28 Mei 2013.

- c). Bawa TERGUGAT I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan TERGUGAT I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bawa berdasarkan ketentuan buni Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." maka selanjutnya TERGUGAT I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERGUGAT II melalui surat Nomor : B.2808-KC/VIII/ADK/07/2023 tanggal 31 Juli 2023.
- e). Bawa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- f). Bawa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERGUGAT II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023
- g). Bawa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, TERGUGAT I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 12 Oktober 2023 dan melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

- h). Bawa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bawa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, TERGUGAT I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

i). Bawa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Debitur sesuai surat Nomor : B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan surat Nomor : B.3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023.

j). Bawa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

  - a. permintaan Penjual;
  - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

k). Bawa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TERGUGAT II tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka TERGUGAT II melaksanakan lelang pada tanggal 10 November 2023 dengan status terjulang lelang

l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan dari TERGUGAT I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

m). Bawa TERGUGAT II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Kepada seluruh masyarakat Indonesia diminta untuk selalu mendapatkan informasi paling lama dan akurat sebagai bentuk kemandirian Masyarakat Agung untuk menjalankan tugas publik, transparansi dan akurasi dalam penyelesaian permasalahan. Karena dengan hal ini maka akan terhindar dari kesalahan dalam penyelesaian permasalahan yang memang ada. Selain itu, agar selalu berada pada posisi yang relevansia ada, maka harus benar-benar memahami fungsi dan keberadaan Masyarakat Agung ini melalui : [www.masyarakatagung.id](http://www.masyarakatagung.id)

Holzman 30



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adiministrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

5. Bawha TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang obyek sengketa cacat formil.

a. Bawha dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum

b. Bawha sebagaimana TERGUGAT II uraikan pada bagian atas Jawaban ini, sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat sesuai surat Nomor : B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 dan surat Nomor : B.3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023.

c. Bawha TERGUGAT II tegaskan, sesuai ketentuan dalam petunjuk pelaksanaaan lelang, bawha pelaksanaan pengumuman lelang pertama disampaikan melalui Selebaran dan tidak diumumkan melalui surat kabar sebagaimana dalil Penggugat.

d. Berdasarkan hal tersebut di atas maka dalil Penggugat sudah semestinya di tolak dan dikesampingkan

6.Bawha TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat terkait dengan nilai limit;

a. Bawha terkait dengan Nilai Limit diatur dalam beberapa pasal dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 :

➢ Pasal 1 angka 25 yang berbunyi sebagai berikut : "*Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*".

➢ Pasal 13 ayat (1) huruf e, "*Penjual bertanggungjawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit*".

➢ Pasal 47 ayat (2), "*Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual*".

➢ Pasal 48 ayat (1), "*Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan*:

a. laporan hasil penilaian oleh Penjual;

b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

c. harga perkiraan sendiri

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

➢ Pasal 48 ayat (2), "Penilai sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki".

➢ Pasal 48 ayat (3), "Penaksir sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat diperlenggungjawabkan".

➢ Pasal 48 ayat (4), "Harga perkiraan sendiri sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela".

➢ Pasal 49, "Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagai mana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit **Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)**;

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;

c. bank kreditornya akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau

d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

➢ Pasal 52 ayat (4), "KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran sebagai mana dimaksud pada ayat (1)".

➢ Pasal 52 ayat (5), "KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagai mana dimaksud pada ayat (1)".

b. Berdasarkan hal tersebut di atas maka dalil Penggugat sudah semestinya di tolak dan dikesampingkan.

7.Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Petitempatan angka 2 yang menyatakan lelang pada tanggal 26 Juli 2023, batal demi hukum

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

a. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 26 Juli 2023 telah melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa dengan status Tidak Ada Penawaran (TAP)

b. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah didasarkan pada peraturan dan prosedur yang berlaku

c. Berdasarkan hal tersebut di atas maka dalil Penggugat sudah semestinya ditolak dan dikesampingkan.

8. Bahwa TERGUGAT II menolak dali PENGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij voorraad*).

a. Bawa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh PENGUGAT sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

b. Bawa dengan demikian, permohonan PENGUGAT agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan.

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan Replik tanggal 14 Maret 2024 dan Para Tergugat mengajukan Dupliknya tanggal 21 Maret 2024 masing-masing terlampir dalam berkas berkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wakiyo, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fathiyah Rizqi Pratiwi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 1, tanggal 1 Mei 2013, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Keputusan Bupati Demak Nomor 971/Tahun 2021 Tentang Perkiraan Standar Nilai Pasar Harga Tanah Pada Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Wilayah Kabupaten Demak, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Jawaban Surat Permohonan Penangguhan Lelang, tanggal 25 Juli 2023, Nomor B 2709/KC-VIII/ADK/07/2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Pemberitahuan Sisa Kewajiban, tanggal 22 November 2023, Nomor : B.420/KC-VIII/ADK/11/2023, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Penegasan Jawaban atas Surat Permohonan Penangguhan Lelang, tanggal 22 Agustus 2023, Nomor : B.3200/KC-VII/ADK/08/2023, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Fasilitas Penyelesaian Hutang Bank BRI, tanggal 18 Juli 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Balasan Tindak Lanjut Pengaduan dari OJK, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1191 atas nama Doktorandus Wakiyo, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 708, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1220, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1290, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Aduan Kepada Kepala Kantor Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Regional 3 Jateng DIY, diberi tanda P-14;

Bukti-bukti bertanda P-1 sampai dengan P-14 setelah dicocokkan sesuai aslinya dan bermaterai cukup, kecuali P-1 s/d P-5, P-10 s/d P-13 tidak ada aslinya;

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan buku-buku surat berupa :

Bukti Surat Tergugat I;

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 69/2013 tanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 116/2014 tanggal 1 September 2014 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2089/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2015 tanggal 22 Juni 2015, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. B. 2106-KC-VIII/ADK/04/2018 tanggal 19 April 2018, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. B. 2654-KC-VIII/ADK/05/2018 tanggal 17 Mei 2018, diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Peringatan III No. 2955-KC-VIII/ADK/06/2018 tanggal 5 Juni 2018, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Agunan No. B. 2808/KC-VIII/ADK/07/2023 tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.I-16;

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

17. Fotokopi Surat Penetapan Lelang Nomor S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023, diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 kepada CV Wahyu Abadi Utama, diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B. 3803/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023 kepada Wakiyo/Penggugat, diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda T.I-21;
22. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya) tanggal 16 Februari 2023 dari Tergugat I, diberi tanda T.I-22;
23. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 1806/37/2023 yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang, diberi tanda T.I-23;

Bukti-bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-23 setelah dicocokkan sesuai aslinya dan bermaterai cukup, kecuali T.I-6, T.I-7, T.I-9, dan T.I-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Bukti Surat Tergugat I;

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Agunan PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B 2808/KC-VIII/ADK/07/2023 Tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Daftar Barang, Limit, dan Jaminan Lelang PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B 2809/KC-VIII/ADK/07/2023 Tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: B 2813/KC-VIII/ADK/07/2023 Tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Nomor: S-6626/KNL.0901/2023 tanggal 11 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 92259/2023 tanggal 8 November 2023, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda T.II-6;

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan PT BRI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Kudus Nomor: B.3802/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023, diberi tanda T.II-7;
  8. Fotokopi Pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 12 Oktober 2023, diberi tanda T.II-8;
  9. Fotokopi Pengumuman kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Jateng Pos tanggal 27 Oktober 2023, diberi tanda T.II-9;
  10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1806/37/2023 tanggal 10 November 2023, diberi tanda T.II-10;
- Bukti-bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-10 setelah dicocokkan sesuai aslinya dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat I mengajukan kesimpulannya tanggal 18 April 2024, masing-masing terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini, selanjutnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu apa lagi dan mohon putusan, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan cukup dimuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan pula;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa selain menjawab terhadap pokok perkaranya, Para Tergugat, dalam jawabannya juga mengajukan eksepsi yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bawa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Karena tidak menarik PPAT Kabupaten Demak atas nama Maria Agustina Istika Mariana, SH,M.Kn., sebagai pihak dalam perkara ini, yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, BPN Kabupaten Demak yang mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan Nurmalia selaku Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama serta para pemenang lelang;
2. Bawa gugatan Para Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*), karena Para Penggugat tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang dididiklan dengan

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata dan doktrin ilmu hukum yang ada;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, maka Para Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana repliknya yang pada pokoknya tetap pada gugatannya untuk melanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas bukan merupakan eksepsi yang menyangkut tentang kewenangan mengadili, maka eksepsi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diajukan pada jawaban pertama, maka eksepsi tersebut layak untuk dipertimbangkan, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Tentang eksepsi pertama;

Menimbang, bahwa yang berwenang menentukan siapa yang dijadikan pihak Tergugat dalam suatu gugatan adalah Penggugat, namun untuk itu Penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak. Pihak-pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan, karena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera didalamnya, maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan multak diperlukan, untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak-pihak dapat dilihat dari petitum dalam suatu gugatan, karena dalam petitum jelas siapa-siapa yang akan diharapkan untuk tunduk pada putusan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti membaca gugatan Para Penggugat, ternyata dalam petitumnya tak satu pun dari petitum tersebut mengharapkan Maria Agustina Istika Mariana, SH.,M.Kn., PPAT/ Notaris di Kabupaten Demak, BPN Kabupaten Demak, Nurmalia dan para pemenang lelang untuk tunduk pada putusan ini, karenanya Maria Agustina Istika Mariana, SH.,M.Kn., PPAT/ Notaris di Kabupaten Demak, BPN Kabupaten Demak, Nurmalia dan para pemenang lelang tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi Para Tergugat dalam hal ini adalah tidak beralasan;

Tentang eksepsi kedua;

Menimbang, bahwa materi pokok perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum, dimana Para Penggugat menguraikan perbuatan yang dilakukan

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat I dan Tergugat II adalah melakukan lelang yang tidak sesuai prosedur dan dalam menentukan harga limit lelang tidak berdasarkan harga yang berlaku dipasaran, untuk mengenai ada atau tidaknya hal tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat masih memerlukan bukti-bukti dan berbicara tentang bukti-bukti tentu sudah menyngikut acara dalam pokok perkara, karenanya menurut hemat Majelis Hakim alasan yang diajukan oleh Tergugat I adalah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas jelas terlihat eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat telah dinyatakan tidak beralasan dan sebagai konsewensinya eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

**Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab para pihak di persidangan, Majelis Hakim mendapatkan hal-hal yang tidak dipersengketakan atau diakui para pihak sehingga dapat dijadikan fakta hukum dan tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu :

1. Bawa benar Penggugat I selaku Direktur CV. Wahyu Abadi Utama yang mendapat persetujuan dari Penggugat II yang kemudian digantikan oleh Nurmala selaku Persero Komanditer, adalah Debitur terkait fasilitas pinjaman dari Kreditur/ Tergugat I berupa Plafond Bank Garansi sejumlah Rp 1.500.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013 dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) yang telah dilakukan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, perpanjangan dan suplesi kredit sebagaimana Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta restrukturisasi kredit sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 dimana selaku Akta Perjanjian Kredit terakhir CV. Wahyu Abadi Utama telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 2.200.000.000,- (Dua Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) dan Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dimana Akta-Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat secara Notariil yang ditandatangani

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

dihadapan Notaris Kabupaten Kudus atas nama Lianty Achwas, SH., dengan jaminan/agunan yang dibebani Hak Tanggungan sebagai berikut:

- SHM Nomor 1191 luas  $\pm$  4.479 M<sup>2</sup> a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak;
- SHM Nomor 708 luas  $\pm$  688 M<sup>2</sup> a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;
- SHM Nomor 1220 luas  $\pm$  847 M<sup>2</sup> a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak;
- SHM Nomor 1290 luas  $\pm$  1122 M<sup>2</sup> a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak.

2. Bawaan benar dalam perkembangannya, Para Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati (*cidera janji/wanprestasi*), sejak tahun 2020 meskipun Para Penggugat telah cidera janji/wanprestasi, Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang eksekusi hal tanggungan, karena Tergugat I masih memiliki itikad baik kepada Para Penggugat dengan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun tidak ditanggapi oleh Para Penggugat, kemudian dilanjutkan dengan melakukan lelang terhadap obyek agunan-agunan tersebut sesuai prosedur yang ditentukan;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari jawab-menjawab para pihak dipersidangan, Majelis Hakim mendapatkan hal-hal yang menjadi perselisihan hukum, yaitu :

- Apakah perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang terhadap jaminan/agunan kredit melalui Tergugat II dan menentukan harga lelang tidak sesuai dengan prosedur atau cacat formil, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?
- Ataukah sebaliknya perbuatan Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam melakukan pelelangan terhadap jaminan/agunan kredit sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-I sampai dengan P-14, sedangkan untuk mendukung dalil-dalil sanggahannya, Tergugat I telah pula mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*) yaitu bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-23 dan Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-10;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perselisihan hukum diatas sebagai berikut:

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I melakukan lelang dan menentukan harga terhadap objek jaminan/ agunan kredit melalui Tergugat II tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau cacat formil;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menolak dalih Para Penggugat tersebut dan mendalilkan bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 1191/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo dan SHM No. 708/Botorejo atas nama Doktorandus Wakiyo yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang/Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditor/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit berikut apabila ada perubahan / dan atau penambahannya Nomor 01 tanggal 1 Mei 2013 dan Akta Perjanjian Kontra Garansi No.02 tanggal 1 Mei 2013, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1738/2013 tanggal 1 Juli 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 069/2013 tanggal 28 Mei 2013, kemudian Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan sampai 3 (tiga) kali;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas telah bersesuaian dengan bukti P-3 dan T.I-1 s/d T.I-5, yang merupakan perjanjian kredit Para Penggugat yang dituangkan didalamnya hingga dilakukan suplesi, perpanjangan, maupun Addendum restrukturasi, Para Penggugat juga tidak memenuhi kewajibannya hal ini diakui Para Penggugat yang menyatakan usahanya mengalami kemunduran, sehingga Tergugat I mengirimkan surat peringatan sampai tiga kali (vide bukti T.I-13 s/d T.I-15);

Menimbang, bahwa dari tiga surat peringatan tersebut sampai tanggal 22 Juni 2018 Para Penggugat tidak juga menyelesaikannya padahal kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I per 22 Juni 2018 sebesar Rp267.940.515,- (Dua ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh ribu lima ratus lima belas rupiah) belum termasuk pokok, bunga, denda dan biaya berjalan (vide bukti P-2 dan T.I-13 s/d T.I-15), dan akhirnya jatuh tempo kemudian dilakukan proses lelang pada tahun 2023 dan hanya satu obyek jaminan yang telah ada pembeliinya sedangkan

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusan.mahkamahagung.go.id**

obyek jaminan lainnya tidak ada peminat serta penawaran lelang sebagaimana bukti T.I-16 s/d T.I-23 dan T.II-1 s/d T.II-10);

Menimbang, bahwa selama rentang waktu sejak 2018 sampai dengan 2023, belum pernah menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I, baru pada proses lelang Para Penggugat berusaha mengirimkan surat permonahan penangguhan lelang bahkan sampai mengadukan kepada OJK, itupun Para Penggugat tidak dapat solusi atas fasilitas penyelesaian hutang, (vide bukti P-5 s/d P-9, P-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan sesuai fakta hukum dipersidangan yang diakui para pihak, Para Penggugat adalah Debitur yang meminjam uang kepada Tergugat I (Kreditur) dengan 4 (empat) objek jaminan SHM Nomor 1191 luas ± 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakiyi yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, SHM Nomor 708 luas ± 688 M2 a/n Penggugat I (Wakiyi) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak, SHM Nomor 1220 luas ± 847 M2 a/n Penggugat I (Wakiyi) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak dan SHM Nomor 1290 luas ± 1122 M2 a/n Doktorandus Wakiyi yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, setelah perjanjian tersebut berjalan Para Penggugat melakukan suplesi, perpanjangan, maupun addendum restrukturisasi (vide P-1 dan T.I-1 s/d T.I-5) namun setelah berjalan Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I memberikan Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu 19 April 2018, 17 Mei 2018 dan 5 Juni 2018 kepada Para Penggugat agar menyelesaikan kewajibannya (vide bukti T-13 s/d T-15) dan oleh karena sampai waktu yang telah ditentukan dalam surat peringatan tersebut Para Penggugat juga tidak menyelesaikan kewajibannya maka Tergugat I melakukan proses lelang pada tahun 2023 dengan memberitahukan lelang kepada Para Penggugat atas 4 (empat) obyek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan tersebut namun hanya satu obyek jaminan yang telah ada pembelinya sedangkan obyek jaminan lainnya tidak ada peminat serta penawaran lelang (vide bukti T.I-16 s/d T-23);

Menimbang, bahwa sesuai dengan perjanjian-perjanjian yang disepakati Para Penggugat dengan Tergugat I, baik dalam Perjanjian Kredit No.1 tanggal 01 Mei 2013, Akta Perjanjian Kontra Garansi No. 2 tanggal 1 Mei 2013, Akta Perpanjangan Bank Garansi No. 10 tanggal 5 Mei 2014, Akta Addendum No. 16 tanggal 15 Agustus 2014, Akta Suplesi, Perpanjangan dan Perubahan Jangka Waktu No. 62 tanggal 29 Mei 2015 serta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 84 tanggal 28 Juli 2017 (vide

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bukti P-1 dan T.I-1 s/d T.I-5 merupakan suatu perikatan yang timbul kewajiban-kewajiban bagi para pihak, sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata menentukan : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena dengan alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik". Hal ini sesuai dengan asas hukum perdamaian yang dikenal dengan fakta sunt servanda;

Menimbang, bahwa dalam rangka sebelum pelaksanaan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terlebih dahulu Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana bukti T.I-13 s/d T.I-15, selain itu Tergugat I juga memberitahukan lelang atas 4 (empat) obyek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan kepada Para Penggugat (vide bukti P-5) hal ini bersesuaian dengan bukti T.I-16 s/d T.I-23), oleh karenanya apa yang dilakukan Tergugat I tersebut adalah sah secara hukum dan merupakan upaya penagihan terhadap kelalaian dari Para Penggugat, disamping itu merupakan upaya-upaya untuk menyelamatkan Tergugat I dari kerugian finansial, dengan demikian terkait Tergugat I melakukan lelang terhadap obyek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan oleh Para Penggugat sudah sesuai dengan prosedur, mengingat Para Penggugat selaku Direktur dan Komanditer CV. Wahyu Abadi Utama, mempunyai kewenangan bertindak secara hukum atas nama CV. Wahyu Abadi Utama telah sepakat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum (vide bukti P-1 dan T.I-1 s/d T.I-5), dan mengenai penentuan harga lelang Para Tergugat perpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena Tergugat I pemegang hak tanggungan maka sebagai penjual diberikan kewenangan untuk menetapkan harga lelang, dengan demikian harga yang ditetapkan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;..

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hukum terhadap bukti-bukti surat diatas, maka Majelis Hakim berpendapat, Para Penggugat dilakukan penagihan oleh Tergugat I sebagai debitor ingkar janji/ wanprestasi dengan melakukan penjualan lelang terhadap 4 (empat) obyek pembebaran hak tanggungan SHM Nomor 1191 luas ± 4.479 M2 a/n Doktorandus Wakyo yang terletak di Desa Bolorejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, SHM Nomor 708 luas ± 688 M2 a/n

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak, SHM Nomor 1220 luas ± 847 M2 a/n Penggugat I (Wakiyo) terletak di Desa Botorejo Kec. Wonosalam, Kab. Demak dan SHM Nomor 1290 luas ± 1122 M2 a/n Doktorandus Wakiyo yang terletak di Desa Bolarejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, melalui Tergut II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mematahkan dalil Para Penggugat, karenanya petitum gugatan Para Penggugat nomor 2 dan 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergut telah ditolak maka tuntutan lainnya dalam petitum gugatannya menjadi tidak relevan dipertimbangkan lagi dan harus ditolak pula sehingga gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa alat bukti yang dipergunakan sebagai bahan pertimbangan adalah yang relevan dengan materi Putusan, sehingga alat bukti lain yang tidak ada relevansinya tidak perlu dipertimbangkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADIL:**

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan eksepsi Para Tergut ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp287.500,00 (Dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada hari Senin, tanggal 22 April 2024 oleh kami Rudi Hartoyo, SH.,MH., selaku Hakim Ketua, Dewartoro, SH.,MH., dan Sumarna, SH.,MH., masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan

Hal. 44 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 44 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 April 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Asrofi, SH., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Para Pengugat dan Para Terugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ttd  
Dewantoro SH MH

Ttd

Ttd

Panitera Pengganti

Tad

Asrofi, SH

#### **Perincian biaya-biaya :**

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- ATK/proses	Rp. 75.000,-
- PNBP	Rp. 30.000,-
- Panggilan	Rp. 104.500,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Meterai	Rp. 10.000,-
- Pengangdaan	Rp. 28.000+/-

- Penggunaan Rp. 28.000+  
Jumlah Rp 287.500,-  
(Dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

Hal. 45 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

Hal. 45 dari 43 hal. Putusan Nomor 67/Pdt.G/2023/PN Kds

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **IDENTITAS DIRI**

Nama : Muhammad Agil Al Hadif  
Tempat, Tanggal Lahir : Kab. Semarang, 30 Maret 2003  
Alamat : Blater Lor 04/06, Jimbaran, Bandungan,  
Kab. Semarang  
Nomor : 087879764795  
Email : [agilalhadif11@gmail.com](mailto:agilalhadif11@gmail.com)

### **PENDIDIKAN FORMAL**

2008-2014 : SDN 01 Jimbaran  
2014-2017 : MTs NU TBS Kudus  
2017-2020 : MA NU TBS Kudus

### **PENDIDIKAN NON FORMAL**

2014-2015 : Pondok Pesantren Daar Al Furqon  
Kudus  
2015-2021 : Pondok Tahfidh Yanbu`ul Qur`an  
Remaja Kudus  
2021-sekarang : Pondok Pesantren Al-Qur`an Al-  
Masturiyah Semarang