

AKIBAT HUKUM PENJUALAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DIBAWAH NILAI WAJAR DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM

Rahim¹, Yudha Cahya Kumala², Dedy A. Prasetyo³

^{1,2,3}Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

E-mail: rahimsurya3@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :10-08-2025

Revised :25-08-2026

Accepted :01-09-2026

Keywords:

Legal Consequences, Market Value, Legal Certainty.

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

The execution auction of mortgaged property is intended to ensure legal certainty for creditors, debtors, and auction purchasers. Nevertheless, in practice, auctioned assets are frequently sold below their fair market value, potentially causing losses to debtors and raising legal issues concerning the legal consequences of such sales and the extent of legal certainty afforded to the parties involved. This research examines the legal consequences arising from the sale of auctioned property below its fair market value and assesses the legal certainty governing such transactions. The study is grounded in Jan Michiel Otto's Theory of Legal Certainty and Soeroso's Theory of Legal Consequences as the principal analytical frameworks for evaluating the realization of legal certainty, justice, and legal protection. This research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources collected through library research. The legal materials were identified, classified, and analyzed by applying methods of legal interpretation and legal construction to formulate comprehensive legal arguments concerning the issues under examination. The findings indicate that the sale of auctioned assets below their fair market value does not, in itself, invalidate the auction, provided that the auction has been conducted in accordance with the applicable legal provisions.

Conversely, where the determination of the reserve price or the auction process is carried out in an arbitrary, non-transparent, or otherwise unlawful manner, the aggrieved party is entitled to pursue available legal remedies. These findings are consistent with Jan Michiel Otto's Theory of Legal Certainty, which emphasizes the consistent application of legal norms, and Soeroso's Theory of Legal Consequences, which holds that any violation of legal provisions gives rise to juridical consequences. Accordingly, legal certainty in auction proceedings depends not only on compliance with procedural requirements but also on the establishment of an objective, transparent, and proportionate reserve price to ensure balanced legal protection for all parties involved.

ABSTRAK

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Namun, dalam praktik masih ditemukan penjualan objek lelang di bawah nilai wajar yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur serta memunculkan persoalan mengenai akibat hukum dan kepastian hukum terhadap hasil lelang tersebut. Permasalahan penelitian ini meliputi akibat hukum penjualan objek lelang di bawah nilai wajar serta kepastian hukum yang diberikan kepada para pihak. Penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum dari Jan Michiel Otto dan Teori Akibat Hukum dari Soeroso. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi peraturan perundang-undangan, literatur, serta putusan yang relevan, kemudian dianalisis menggunakan metode penafsiran hukum dan konstruksi hukum untuk memperoleh argumentasi hukum yang komprehensif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan objek lelang di bawah nilai wajar tidak mengakibatkan batalnya hasil lelang sepanjang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum. Sebaliknya, apabila penetapan nilai limit atau pelaksanaan lelang dilakukan secara tidak objektif, tidak transparan, atau bertentangan dengan hukum, pihak yang dirugikan berhak menempuh upaya hukum. Temuan ini sejalan dengan Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto yang menekankan konsistensi penerapan hukum serta Teori Akibat Hukum Soeroso yang menyatakan bahwa setiap pelanggaran terhadap ketentuan hukum menimbulkan konsekuensi yuridis. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam lelang

ditentukan tidak hanya oleh terpenuhinya prosedur, tetapi juga oleh penetapan nilai limit yang objektif, transparan, dan proporsional untuk menjamin perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak.

PENDAHULUAN

Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin setiap warga negara memperoleh pengakuan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945. Jaminan kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui pengaturan hukum perjanjian dalam KUH Perdata. Akan tetapi, pelaksanaan perjanjian tidak selalu berjalan sesuai kesepakatan karena adanya wanprestasi atau ketidakmampuan debitur memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan sengketa yang penyelesaiannya ditempuh melalui mekanisme hukum, termasuk pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan untuk memenuhi hak kreditur atas piutangnya.

Lelang merupakan mekanisme penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan guna memperoleh harga terbaik serta menjamin kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, masih ditemukan objek lelang yang terjual jauh di bawah nilai wajarnya sehingga berpotensi menimbulkan kerugian, terutama bagi debitur atau pemilik objek lelang. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan hukum mengenai akibat hukum yang ditimbulkan serta sejauh mana mekanisme lelang yang berlaku mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi para pihak yang berkepentingan.

Penerapan perjanjian dalam kehidupan bermasyarakat salah satunya adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan suatu hubungan hukum antara debitur dan kreditur yang melahirkan hak serta kewajiban. Debitur berkewajiban mengembalikan sejumlah pinjaman sesuai kesepakatan, untuk menjamin kepastian pelunasan, kreditur meminta jaminan berupa hak tanggungan.(Subekti,2005)

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui objek jaminan apabila debitur cidera janji, sekaligus tetap menjamin perlindungan hukum bagi debitur atas objek yang dijamin. Eksekusi hak tanggungan umumnya dilakukan melalui mekanisme lelang karena dianggap memberikan proses penjualan yang terbuka, objektif, dan memiliki kepastian hukum. Namun, tidak jarang objek lelang terjual dengan harga yang jauh di bawah nilai wajarnya, sehingga berpotensi merugikan debitur sebagai pemilik objek jaminan yang menimbulkan persoalan mengenai akibat hukum yang timbul dari penjualan objek lelang di bawah nilai wajar serta sejauh mana pelaksanaannya telah memenuhi prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Hak tanggungan memberikan kedudukan *preferen* bagi kreditur, sehingga apabila

debitur wanprestasi, kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.(Zainab,2000)

Pelelangan umum harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk penetapan nilai limit sebagai batas harga terendah yang bertujuan menjaga agar objek lelang tidak terjual di bawah nilai ekonomisnya serta memberikan perlindungan bagi debitur dan kreditur. Meskipun demikian, objek jaminan dalam pelaksanaan lelang tidak selalu terjual pada harga yang mencerminkan nilai wajarnya dan dalam beberapa kasus bahkan terjual jauh di bawah nilai pasar. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai akibat hukum penjualan objek lelang di bawah nilai wajar serta sejauh mana prinsip kepastian hukum mampu memberikan perlindungan dan keadilan bagi para pihak dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan.

Fenomena hukum dalam praktik menunjukkan bahwa debitur yang wanprestasi seringkali berada pada posisi yang dirugikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, terutama ketika objek lelang dijual di bawah nilai wajar. Kondisi ini tetap terjadi meskipun debitur telah beritikad baik sebelum eksekusi dilaksanakan, seperti melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuan. Oleh karena itu, peneliti akan melakukan penelitian tiga kasus yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN Pkl.
2. Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 18/Pdt.G/2014/PN Tgl.
3. Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mgt.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi peraturan perundang-undangan, literatur, serta putusan yang relevan, kemudian dianalisis menggunakan metode penafsiran hukum dan konstruksi hukum untuk memperoleh argumentasi hukum yang komprehensif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Penjualan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Bawah Nilai Wajar.

Menurut teori akibat hukum yang dikemukakan oleh Soeroso, setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum menimbulkan konsekuensi yang telah ditentukan oleh norma hukum, baik berupa lahirnya keadaan hukum baru, timbulnya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban, maupun sanksi atas pelanggaran

hukum. Teori ini relevan dalam menganalisis penjualan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan di bawah nilai wajar karena lelang bukan sekadar tindakan administratif, melainkan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat bagi debitur, kreditur, pembeli lelang, dan pejabat lelang. Tujuan utama pelelangan adalah memperoleh harga tertinggi (*best price*) sehingga kepentingan kreditur dan debitur terlindungi secara seimbang.

Apabila objek lelang dijual jauh di bawah nilai wajarnya karena prosedur yang tidak memenuhi prinsip kehati-hatian atau terdapat penyimpangan dalam penetapan nilai limit, akibat hukumnya berupa lahirnya keadaan hukum baru, yaitu beralihnya hak kepemilikan kepada pembeli lelang, tetapi pada saat yang sama dapat muncul sengketa mengenai keabsahan proses pelelangan. Secara normatif, kondisi tersebut berkaitan dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatur syarat sah perjanjian dan asas itikad baik, serta PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur penetapan nilai limit berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran yang dapat dipertanggungjawabkan.

Akibat hukum selanjutnya adalah timbulnya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik antara kreditur, debitur, pejabat lelang, dan pembeli lelang. Kreditur memperoleh hak eksekutorial berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum ketika debitur cidera janji. Namun, penggunaan hak tersebut tidak boleh menghilangkan hak debitur untuk memperoleh hasil penjualan secara optimal. Apabila harga lelang jauh di bawah nilai pasar tanpa dasar penilaian objektif, debitur berpotensi kehilangan bagian hasil penjualan yang seharusnya menjadi haknya.

Dalam perspektif perbuatan melawan hukum, kondisi tersebut berkaitan dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Apabila kerugian debitur timbul karena tindakan yang melanggar kewajiban hukum, asas kepatutan, atau prinsip kehati-hatian, maka pihak yang menyebabkan kerugian dapat dimintai pertanggungjawaban. Rekayasa nilai limit, kolusi, atau pelaksanaan lelang yang menyimpang dari prosedur dapat menjadi dasar pembatalan lelang melalui putusan pengadilan dan tuntutan ganti kerugian. Apabila ditemukan kesengajaan atau persekongkolan tertentu, akibat hukumnya bahkan dapat berkembang menjadi tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana sesuai dengan sifat pelanggaran.

Penjualan objek lelang di bawah nilai wajar tidak dengan sendirinya menunjukkan adanya pelanggaran hukum. Harga lelang merupakan hasil mekanisme kompetitif yang dapat dipengaruhi jumlah peserta, kondisi pasar, karakteristik objek, dan tingkat minat pembeli. Namun, apabila harga yang rendah disebabkan oleh nilai limit yang tidak objektif atau penyimpangan prosedur, maka persoalan tersebut berubah menjadi persoalan hukum. PMK Nomor 122 Tahun 2023 menempatkan penetapan nilai limit berdasarkan hasil penilaian atau penaksiran yang dapat dipertanggungjawabkan sebagai bagian penting dari mekanisme perlindungan hukum.

Akibat hukum pertama yang secara formal lahir dari pelelangan adalah beralihnya hak kepemilikan objek kepada pembeli berdasarkan risalah lelang yang

diterbitkan pejabat lelang. Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdota memberikan dasar mengenai jual beli, sedangkan dalam lelang kesepakatan diwujudkan melalui penawaran tertinggi yang disahkan pejabat lelang. Risalah lelang mempunyai fungsi sebagai alat bukti autentik mengenai hubungan hukum yang lahir. Akan tetapi, kekuatan tersebut tidak menutup kemungkinan adanya pengujian di pengadilan apabila proses pembentukan harga ternyata mengandung cacat hukum, seperti penetapan nilai limit yang tidak objektif atau pembatasan persaingan peserta.

Terhadap debitur, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang. Namun, Pasal 20 ayat (1) undang-undang yang sama menegaskan bahwa hasil penjualan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi piutang kreditur dan kelebihanannya wajib diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan. Karena itu, apabila objek dijual jauh di bawah nilai wajar akibat kesalahan penetapan nilai limit atau penyimpangan prosedur, hak debitur atas sisa hasil penjualan dapat berkurang secara signifikan.

Terhadap kreditur, hak eksekutorial tetap harus dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian dan itikad baik sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Kreditur tidak dapat menggunakan hak eksekutorial secara sewenang-wenang dengan menetapkan nilai limit jauh di bawah nilai pasar, mengabaikan penilaian independen, atau melakukan tindakan yang mengurangi peluang memperoleh harga tertinggi. Perbuatan demikian dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan hak (*abuse of rights*) dan apabila memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdota dapat menimbulkan tanggung jawab keperdataan atas kerugian debitur maupun pihak lain.

Pembeli lelang juga memperoleh akibat hukum berupa hak kepemilikan atas objek yang dimenangkannya dan pada prinsipnya berhak memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik. Namun, perlindungan tersebut tidak bersifat mutlak. Apabila kemudian terbukti adanya manipulasi nilai limit, pelanggaran pengumuman lelang, atau penyalahgunaan kewenangan yang memengaruhi terbentuknya harga, maka hasil lelang dapat dipersoalkan. Dengan demikian, risalah lelang sebagai akta autentik memberikan kekuatan pembuktian, tetapi tidak menghilangkan hak pihak yang dirugikan untuk menguji legalitas proses yang melahirkannya.

Keabsahan risalah lelang harus dilihat tidak hanya dari pemenuhan formalitas administratif, tetapi juga dari kepatuhan terhadap seluruh prosedur yang mendahuluinya. PMK Nomor 122 Tahun 2023 mengatur berbagai tahapan, termasuk penetapan nilai limit, tata cara pengumuman, persyaratan peserta, dan pelaksanaan lelang. Apabila terdapat penyimpangan pada tahapan tersebut, maka cacat tersebut dapat menjadi dasar untuk menguji akibat hukum yang lahir dari risalah lelang. Dengan demikian, asas kepastian hukum berkaitan erat dengan asas legalitas karena tindakan pejabat lelang harus dilaksanakan berdasarkan kewenangan dan prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Pejabat lelang dan KPKNL mempunyai tanggung jawab penting dalam memastikan proses pelelangan berjalan objektif, transparan, dan akuntabel. Pejabat lelang berkewajiban memeriksa kelengkapan dokumen, legalitas permohonan, serta memastikan nilai limit ditetapkan berdasarkan mekanisme yang diperkenankan PMK Nomor 122 Tahun 2023. Apabila pejabat lelang mengetahui atau sepatutnya mengetahui adanya penyimpangan tetapi tetap melaksanakan lelang, tindakannya dapat dikaitkan dengan penyalahgunaan wewenang sebagaimana Pasal 17 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Apabila kelalaian tersebut menimbulkan kerugian, tanggung jawab administratif dapat berkembang menjadi tanggung jawab keperdataan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota.

Penetapan nilai limit merupakan salah satu titik paling menentukan dalam menentukan keabsahan dan keadilan pelaksanaan lelang. Nilai limit bukan sekadar batas minimal penawaran, tetapi instrumen perlindungan agar objek tidak dijual secara tidak proporsional. Nilai limit harus didasarkan pada penilaian atau penaksiran yang objektif sebagaimana ditentukan PMK Nomor 122 Tahun 2023. Meskipun nilai limit tidak harus identik dengan nilai pasar, selisihnya tidak boleh sedemikian besar sehingga menghilangkan kesempatan memperoleh harga optimal. Penetapan nilai limit yang terlalu rendah dapat memengaruhi harga akhir dan berpotensi merugikan debitur.

Hubungan antara wanprestasi debitur dan pelaksanaan lelang juga harus ditempatkan secara proporsional. Pasal 1238 KUHPerdota memberikan dasar mengenai keadaan lalai atau wanprestasi, sedangkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan parate eksekusi. Namun, wanprestasi tidak memberikan legitimasi kepada kreditur untuk menjual objek jaminan dengan harga berapa pun. Pelaksanaan eksekusi tetap harus profesional, hati-hati, dan diarahkan untuk memperoleh hasil optimal, termasuk menjaga hak debitur atas kelebihan hasil penjualan sebagaimana ditegaskan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Apabila harga lelang yang rendah disebabkan penyimpangan prosedur, maka persoalan tidak lagi terbatas pada hubungan kontraktual, tetapi dapat masuk ke ranah perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota. Misalnya, kreditur mengajukan permohonan dengan nilai limit yang tidak didasarkan pada penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, sementara pejabat lelang tetap melaksanakan pelelangan tanpa verifikasi sebagaimana diwajibkan. Demikian pula tindakan yang mengurangi persaingan peserta, menyembunyikan informasi objek, atau melakukan pengumuman yang tidak sesuai ketentuan dapat menjadi faktor yang menyebabkan kerugian dan memengaruhi keabsahan hasil lelang.

Pembatalan hasil lelang tidak dapat hanya didasarkan pada kenyataan bahwa harga yang diperoleh lebih rendah daripada nilai pasar. Yang harus dibuktikan adalah adanya cacat hukum yang mempunyai hubungan sebab akibat dengan rendahnya harga tersebut. Apabila seluruh prosedur telah dilaksanakan secara sah dan harga rendah merupakan hasil kompetisi terbuka, maka harga tersebut tidak otomatis menjadi alasan

pembatalan. Sebaliknya, apabila rendahnya harga merupakan akibat langsung dari pelanggaran terhadap penilaian objek, nilai limit, pengumuman, atau mekanisme penawaran sebagaimana diatur PMK Nomor 122 Tahun 2023, maka terdapat dasar untuk mempersoalkan keabsahan hasil lelang.

Pada akhirnya, akibat hukum penjualan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan di bawah nilai wajar harus dipahami secara menyeluruh sebagai peristiwa hukum yang mempunyai dimensi keperdataan, administrasi, dan eksekutorial. Keabsahan hasil lelang tidak hanya ditentukan oleh peralihan hak kepada pembeli, tetapi juga oleh kepatuhan terhadap seluruh prosedur dan prinsip hukum. Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta PMK Nomor 122 Tahun 2023 membentuk kerangka hukum yang menempatkan legalitas, objektivitas, transparansi, kompetisi, kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagai dasar penyelenggaraan lelang. Oleh karena itu, rendahnya harga lelang tidak otomatis menyebabkan pembatalan, tetapi apabila terbukti merupakan akibat penyimpangan prosedural atau penyalahgunaan kewenangan, dapat melahirkan gugatan pembatalan, tuntutan ganti kerugian, dan pertanggungjawaban hukum lainnya.

Analisa Kepastian Hukum Terhadap Penjualan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Bawah Nilai Wajar.

Kepastian hukum dalam penjualan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan di bawah nilai wajar dianalisis menggunakan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto. Menurut teori tersebut, kepastian hukum merupakan kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu terdapat syarat-syarat yang harus terpenuhi agar hukum dapat dianggap pasti dan efektif. Dalam konteks pelelangan, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan adanya aturan tertulis, tetapi juga dengan konsistensi penerapan aturan, kepatuhan masyarakat, kemandirian hakim dalam menerapkan hukum, serta kemampuan putusan pengadilan untuk dilaksanakan secara konkret. Teori ini digunakan untuk menilai apakah pelaksanaan lelang telah memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, pembeli lelang, dan pihak lain yang berkepentingan.

Syarat pertama kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto adalah tersedianya aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diperoleh. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dasar hukum tersebut terdapat terutama dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 6 memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji, sedangkan Pasal 20 ayat (1) mengatur bahwa hasil penjualan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi piutang kreditur dan selebihnya diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan melalui PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur permohonan lelang, penilaian objek, nilai limit, pengumuman, penawaran, dan penerbitan risalah lelang. Dengan demikian, persoalan

utama bukan kekosongan hukum, melainkan bagaimana norma tersebut diterapkan dalam praktik.

Syarat kedua adalah instansi yang berwenang harus menerapkan aturan secara konsisten dan tunduk pada hukum. Dalam konteks ini, KPKNL dan Pejabat Lelang memiliki kedudukan penting karena harus memastikan seluruh tahapan pelelangan dilaksanakan sesuai dengan peraturan. Penetapan nilai limit tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus didasarkan pada hasil penilaian atau penaksiran yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila pejabat tetap melaksanakan lelang meskipun mengetahui adanya penyimpangan, maka kepastian hukum menjadi terganggu karena aparaturnya negara tidak menerapkan norma secara objektif, profesional, dan konsisten.

Syarat ketiga menurut Jan Michiel Otto adalah warga negara harus menyesuaikan perilakunya dengan aturan hukum. Dalam pelelangan, kreditur sebagai pemohon lelang, debitur sebagai pemilik objek jaminan, serta peserta lelang harus melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan ketentuan hukum. Kreditur memang memiliki hak eksekutorial berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tetapi tetap wajib memenuhi persyaratan hukum dan menetapkan nilai limit secara objektif. Debitur wajib menghormati eksekusi apabila terbukti wanprestasi, sedangkan peserta lelang wajib mengikuti proses secara jujur dan kompetitif. Manipulasi penilaian, persekongkolan, atau tindakan yang menghilangkan persaingan sehat bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tentang itikad baik dan dapat menimbulkan tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara apabila menimbulkan kerugian.

Syarat keempat adalah hakim yang mandiri harus menerapkan aturan hukum secara konsisten. Dalam perkara penjualan objek lelang di bawah nilai wajar, hakim tidak cukup hanya melihat keberadaan risalah lelang sebagai akta autentik, tetapi harus menguji legalitas seluruh tahapan pelelangan, termasuk penetapan nilai limit, pengumuman, persyaratan administratif, serta kemungkinan penyalahgunaan kewenangan. Hakim harus menerapkan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perbuatan hukum, Pasal 1338 KUHPerdara mengenai itikad baik, Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum, serta ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023 secara sistematis. Independensi hakim diperlukan agar kepastian hukum tidak hanya bersifat formal, tetapi juga dibangun berdasarkan legalitas, objektivitas, dan keadilan.

Syarat kelima adalah keputusan peradilan harus dapat dilaksanakan secara konkret. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum tidak berhenti pada lahirnya putusan, tetapi harus menghasilkan penyelesaian nyata yang dapat dieksekusi dan menjadi pedoman bagi para pihak. Apabila pengadilan menyatakan lelang sah, maka risalah lelang dan peralihan hak kepada pemenang harus memperoleh perlindungan hukum. Sebaliknya, apabila ditemukan cacat prosedural atau penyalahgunaan kewenangan, putusan harus mampu memberikan pemulihan melalui pembatalan lelang,

lelang ulang, atau pemberian ganti kerugian. Dengan demikian, efektivitas pelaksanaan putusan menjadi ukuran penting dari kepastian hukum.

Penerapan teori Jan Michiel Otto terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN.Pkl. Dalam perkara tersebut, PT Bank Mega Syariah melaksanakan hak eksekutorial berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sedangkan KPKNL Pekalongan menyelenggarakan pelelangan sesuai prosedur. Para penggugat mendalilkan bahwa harga lelang berada di bawah nilai pasar dan objek merupakan harta warisan yang masih disengketakan. Namun, majelis hakim menilai dalil tersebut tidak cukup membuktikan pelanggaran hukum selama persyaratan formal pelelangan terpenuhi. Gugatan pembatalan lelang dan tuntutan ganti rugi ditolak sehingga memberikan kepastian hukum bagi kreditur, Agus Raharjo sebagai pemenang lelang yang dipandang sebagai pembeli beritikad baik, dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang.

Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tersebut juga menunjukkan terpenuhinya aspek pelaksanaan konkret putusan menurut teori Jan Michiel Otto karena tidak terdapat amar yang memerintahkan pembatalan risalah lelang atau pengembalian objek kepada penggugat. Akibatnya, status kepemilikan objek yang telah beralih melalui lelang tetap memperoleh kepastian hukum. Pertimbangan tersebut memperlihatkan bahwa harga lelang yang lebih rendah daripada nilai pasar tidak otomatis menyebabkan hasil lelang kehilangan kekuatan hukum sepanjang tidak terbukti adanya pelanggaran terhadap prosedur pelelangan. Dengan demikian, perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tetap menjadi bagian penting dari kepastian hukum.

Penerapan berikutnya terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 18/Pdt.G/2014/PN.Tgl. Dalam perkara ini, hubungan hukum antara debitur dan PT Bank Permata Tbk didasarkan pada perjanjian pembiayaan yang sah, sedangkan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui SKMHT, APHT, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Majelis hakim menerapkan Pasal 1338 KUHPdata mengenai kekuatan mengikat perjanjian dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai dasar pelaksanaan *parate execution*. Hakim juga menyatakan prosedur lelang telah memenuhi PMK Nomor 93/PMK.06/2010 meskipun tidak terdapat peserta yang mengajukan penawaran. Penolakan terhadap gugatan dan dikabulkannya gugatan *rekonvensi* mempertahankan keberlakuan dokumen jaminan dan hak kreditur untuk melanjutkan proses eksekusi.

Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Mgt menjadi perkara ketiga yang dianalisis. Para penggugat mempersoalkan pelaksanaan lelang karena dianggap tidak didahului pemberitahuan yang memadai dan tidak memperoleh *fiat* eksekusi sebagaimana Pasal 224 HIR. Majelis hakim menolak argumentasi tersebut karena *parate execution* mempunyai dasar hukum khusus dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sehingga tidak memerlukan *fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Hakim juga mempertimbangkan bukti bahwa surat peringatan, pemberitahuan lelang, dan pengumuman melalui media massa telah dilakukan sesuai PMK Nomor

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penolakan gugatan memberikan kepastian bahwa tindakan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan hak yang sah.

Apabila ketiga putusan tersebut dibandingkan, terlihat adanya konsistensi hakim dalam menempatkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai dasar utama kewenangan kreditur melakukan *parate execution* ketika debitur terbukti wanprestasi. Ketiga putusan juga menunjukkan kecenderungan bahwa selama prosedur lelang telah memenuhi peraturan pelaksanaan yang berlaku pada saat perkara diperiksa, keberatan mengenai harga lelang yang rendah tidak cukup untuk membatalkan hasil pelelangan apabila tidak disertai pembuktian adanya pelanggaran hukum. Pola tersebut menghasilkan kepastian terhadap status objek lelang dan memberikan perlindungan terhadap kreditur serta pembeli lelang.

Meskipun demikian, analisis kritis terhadap ketiga putusan menunjukkan bahwa kepastian hukum yang dihasilkan lebih dominan bersifat formal-prosedural daripada substantif. Majelis hakim lebih menitikberatkan pada terpenuhinya prosedur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan peraturan pelaksanaan lelang, sedangkan kewajaran harga lelang belum ditempatkan sebagai parameter utama untuk menentukan legalitas hasil lelang. Padahal, menurut pendekatan kepastian hukum Jan Michiel Otto, kepastian hukum idealnya tidak hanya memberikan stabilitas terhadap hasil lelang, tetapi juga memberikan kepastian yang berkeadilan melalui pengujian terhadap kewajaran nilai limit dan harga yang terbentuk.

Penjualan objek lelang di bawah nilai wajar sendiri tidak selalu menunjukkan adanya pelanggaran hukum. Harga lelang dipengaruhi kondisi pasar, jumlah peserta, karakteristik objek, dan tingkat minat pembeli. Keterbatasan peserta dapat menyebabkan persaingan rendah sehingga harga tidak optimal, sedangkan jarak antara waktu penilaian dan pelaksanaan lelang dapat menyebabkan hasil penilaian tidak lagi sepenuhnya mencerminkan kondisi pasar. Faktor lain seperti kurang efektifnya pengumuman dan terbatasnya akses informasi juga dapat mengurangi jumlah peserta. Oleh karena itu, harga yang rendah harus dibedakan antara rendah karena mekanisme pasar yang sah dan rendah karena penyimpangan prosedural atau penetapan nilai limit yang tidak objektif.

Penetapan nilai limit menjadi unsur penting dalam memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan terhadap para pihak. PMK Nomor 122 Tahun 2023 menempatkan penilaian atau penaksiran yang dapat dipertanggungjawabkan sebagai dasar penetapan nilai limit. Nilai limit tidak boleh dipahami hanya sebagai persyaratan administratif, tetapi sebagai instrumen untuk mencegah objek dijual secara tidak proporsional. Apabila nilai limit ditetapkan jauh di bawah nilai pasar tanpa dasar penilaian yang sah atau tanpa mempertimbangkan kondisi aktual objek, maka tindakan tersebut dapat menyimpang dari tujuan pengaturan lelang dan berpotensi mengurangi hak debitur atas nilai ekonomis objek jaminan.

Dalam perspektif tanggung jawab hukum, apabila penetapan nilai limit atau pelaksanaan lelang dilakukan secara tidak profesional sehingga menimbulkan kerugian, Pasal 1365 KUHPdata dapat menjadi dasar tuntutan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam konteks ini tidak hanya berupa pelanggaran terhadap norma tertulis, tetapi dapat mencakup tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, kepatutan, dan prinsip kehati-hatian. Kerugian dapat berupa berkurangnya sisa hasil penjualan yang menjadi hak debitur berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maupun hilangnya kesempatan memperoleh harga yang lebih tinggi. Selain itu, Pejabat Lelang dapat menghadapi tanggung jawab administratif apabila menjalankan kewenangan dengan mengabaikan larangan penyalahgunaan wewenang berdasarkan Pasal 17 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pada akhirnya, Analisa Bagian B menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam penjualan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan di bawah nilai wajar harus dibangun melalui keseimbangan antara kepastian terhadap hasil lelang dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, KUHPdata, HIR, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, serta berbagai PMK yang menjadi dasar pelaksanaan dalam masing-masing perkara membentuk kerangka hukum yang mengharuskan pelelangan dilaksanakan secara legal, objektif, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Ketiga putusan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN.Pkl, Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 18/Pdt.G/2014/PN.Tgl, dan Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Mgt, menunjukkan kecenderungan pengadilan mempertahankan hasil lelang apabila prosedur hukum telah dipenuhi. Namun, dari perspektif pengembangan hukum, kepastian hukum idealnya tidak berhenti pada legalitas formal, melainkan juga memastikan kewajaran nilai limit, proses pembentukan harga, perlindungan debitur, kepentingan kreditur, kepastian pembeli lelang, dan efektivitas penyelesaian sengketa sehingga kepastian hukum dapat berjalan bersama keadilan dan kemanfaatan.

KESIMPULAN

Akibat hukum penjualan objek lelang di bawah nilai wajar tidak serta-merta mengakibatkan hasil lelang batal demi hukum, karena keabsahan lelang pada prinsipnya ditentukan oleh terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata, Pasal 6 serta Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta prosedur yang diatur dalam PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun demikian, apabila rendahnya harga lelang terbukti merupakan akibat dari penyimpangan dalam penetapan nilai limit, pelaksanaan pengumuman, pelaksanaan pelelangan, atau penyalahgunaan kewenangan oleh pihak yang terlibat, maka kondisi tersebut menimbulkan akibat hukum berupa terbukanya upaya hukum melalui gugatan pembatalan lelang, gugatan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata,

maupun bentuk pertanggungjawaban hukum lainnya. Analisis ini menunjukkan bahwa akibat hukum penjualan objek lelang di bawah nilai wajar tidak hanya menyangkut peralihan hak kepemilikan kepada pembeli lelang, tetapi juga menyentuh legitimasi sistem lelang nasional, karena hasil lelang yang lebih dipengaruhi oleh kelemahan prosedural daripada mekanisme persaingan yang sehat berpotensi mengurangi kepastian hukum, merugikan debitur, serta menimbulkan sengketa yang mengganggu fungsi lelang sebagai instrumen penyelesaian piutang yang efektif. Oleh sebab itu, keabsahan hasil lelang harus dipahami tidak hanya berdasarkan terpenuhinya formalitas administratif, tetapi juga berdasarkan terwujudnya proses pelelangan yang objektif, transparan, kompetitif, dan mampu mencerminkan nilai ekonomis objek secara proporsional sehingga prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dapat diwujudkan secara seimbang.

Kepastian hukum terhadap penjualan objek lelang di bawah nilai wajar tidak semata-mata ditentukan oleh rendahnya harga yang terbentuk dalam pelelangan, melainkan oleh terpenuhinya seluruh persyaratan normatif dan prosedural yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Analisis menunjukkan bahwa kerangka regulasi Indonesia pada dasarnya telah menyediakan dasar hukum yang jelas mengenai kewenangan kreditur, prosedur pelelangan, penetapan nilai limit, dan perlindungan terhadap para pihak, sehingga persoalan kepastian hukum lebih banyak bersumber pada inkonsistensi implementasi daripada kekosongan norma. Di sisi lain, hasil analisis terhadap putusan-putusan pengadilan memperlihatkan bahwa hakim cenderung mempertahankan keabsahan hasil lelang sepanjang prosedur formal telah dipenuhi, meskipun terdapat keberatan mengenai kewajaran harga lelang, sehingga kepastian hukum yang diwujudkan masih berorientasi pada *legalitas prosedural*. Oleh karena itu, kepastian hukum yang ideal seharusnya tidak hanya menjamin terlaksananya prosedur lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga memastikan bahwa penetapan nilai limit, proses penawaran, dan harga akhir lelang benar-benar mencerminkan nilai ekonomis objek secara objektif, transparan, dan proporsional, sehingga perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, pembeli lelang, dan penyelenggara lelang dapat diwujudkan secara seimbang sesuai tujuan hukum berupa kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kumala, Yudha Cahya. *Lelang Indonesia: Serba-Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.

- Marwan, M. dan Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Michael Otto, *Rule of Law, Promotion of Legal Certainty in Developing Countries*, Leiden University Press, Leiden, 2010.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Siti Malikhatun Badriyah. *Sistem penemuan hukum dalam masyarakat prismatic*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Soeroso. R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sulfinadia, Hamda. *Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat studi atas pelanggaran peraturan perundang-undangan tentang perkawinan*. Deepublish, Yogyakarta, 2020.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Zainab S, *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Herziene Indonesisch Reglement (HIR)/Reglemen Indonesia yang Diperbarui (RBg)*
- Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*)
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.