

ANALISIS SENGKETA HAK TANGGUNGAN DAN KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI: STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3967 K/Pdt/2025

Marsha Putri Cahyono¹, Angelina Dewi Permatasari², Saringah Gunati³, Nabila Khairunisa⁴,
Bhanu Priyo Pambudi⁵, Dwi Aryanti Ramadhani⁶

Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

E-mail: *2410611344@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2410611330@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2410611325@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2410611355@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴,
2410611322@mahasiswa.upnvj.ac.id⁵, dwiaryanti@upnvj.ac.id⁶

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 3967 K/Pdt/2025, di mana Para Penggugat menggugat keabsahan Surat Permohonan Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, serta pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Denpasar. Namun Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dan menegaskan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, sebab terdapat bukti bahwa debitur telah menerima kredit dan meninggalkan sisa hutang yang macet, sehingga lelang sah dilakukan. Analisis ini menunjukkan bahwa sepanjang pembebanan hak tanggungan dilakukan sesuai prosedur, serta debitur terbukti wanprestasi, maka pelaksanaan lelang eksekusi oleh KPKNL tetap sah dan mengikat.

Kata kunci

Hak tanggungan, Lelang eksekusi, Sengketa Keperdataan, Kredit macet, Putusan Mahkamah Agung.

ABSTRACT

*This research examines the Supreme Court Decision Number 3967 K/Pdt/2025, where the Plaintiffs sued the validity of the Credit Application Letter, the Deed of Granting Dependency, Certificate of Lien Rights, and the implementation of the auction carried out by the KPKNL Denpasar. However, the Supreme Court rejected the cassation application and confirmed that *Judex Facti* did not misapply the law, because there was evidence that the debtor had received the credit and left the remaining debt that was outstanding, so that the auction was legally held. This analysis shows that as long as the encumbrance of dependent rights is carried out according to the procedure, and the debtor is proven to be in default, the implementation of the execution auction by KPKNL remains valid and binding.*

Keywords

Liability, execution auction, Civil dispute, Bad credit, Supreme Court decision.

1. PENDAHULUAN

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan salah satu konsep paling penting dalam hukum perdata Indonesia, yang memiliki fungsi sentral dalam memberikan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan ketika seseorang mengalami kerugian akibat tindakan pihak lain. Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut (UU, 1365). Konsep ini dalam perkembangannya tidak lagi dipahami secara sempit sebagai pelanggaran terhadap undang-undang, melainkan juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, kewajiban hukum, norma kepatutan, dan asas kehati-hatian (Subekti, 2025). Perluasan ini terutama dipengaruhi oleh putusan *Lindenbaum vs Cohen* dari Hoge Raad Belanda tahun 1919, yang kemudian diterima secara luas dalam doktrin dan yurisprudensi Indonesia (Putusan Hoge Raad, 1919).

PMH memiliki unsur-unsur yang bersifat kumulatif, yaitu adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Berbagai literatur hukum menegaskan bahwa pembuktian PMH membutuhkan argumen dan bukti yang kuat, terutama ketika menyangkut dokumen perjanjian atau tindakan pejabat publik dalam hubungan hukum yang kompleks, seperti pembebanan Hak Tanggungan atau eksekusi jaminan melalui lelang. Penjelasan rinci mengenai unsur PMH dapat ditemukan dalam berbagai publikasi ilmiah, misalnya pada Jurnal Hukum & Peradilan terbitan Mahkamah Agung yang membahas perkembangan penafsiran unsur “melawan hukum” dalam putusan-putusan perdata (Mahkamah Agung, 2025).

Salah satu bidang yang paling sering memunculkan sengketa PMH adalah pembiayaan yang melibatkan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sengketa biasanya muncul ketika debitur atau ahli waris memperlakukan keabsahan perjanjian kredit, keberlakuan akta yang dibuat PPAT, maupun legalitas proses eksekusi melalui lelang oleh KPKNL. Kajian akademik pada Jurnal Yustisia Universitas Sebelas Maret bahkan menyebutkan bahwa sengketa lelang eksekusi adalah salah satu jenis sengketa perdata yang paling sering diajukan ke pengadilan karena adanya ketidaksesuaian pemahaman antara debitur, kreditur, dan lembaga negara terkait kewenangan dalam eksekusi jaminan.

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pelunasan utangnya (Harsono, 2005). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan melalui mekanisme eksekusi, penjualan di bawah tangan, atau tindakan lain yang diperkenankan oleh hukum (UU No 4, 1997). Eksistensi hak tanggungan sangat penting karena memastikan kepastian hukum dalam hubungan kreditur dan debitur, termasuk ketika debitur wanprestasi.

Dalam praktiknya, eksekusi hak tanggungan kerap menimbulkan sengketa, terutama menyangkut keabsahan akta kredit, proses pembebanan hak tanggungan, penerbitan sertifikat hak tanggungan, hingga pelaksanaan lelang oleh KPKNL (Usman, 2018). Sengketa sering muncul ketika ahli waris atau debitur berpendapat bahwa dokumen kredit dibuat atas dasar sebab yang tidak benar, adanya cacat prosedural, atau ketidaksesuaian administrasi, sehingga seluruh rangkaian eksekusi dianggap tidak sah.

Salah satu contoh sengketa yang mencerminkan persoalan tersebut adalah perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3967 K/Pdt/2025. Dalam perkara ini, Para Penggugat menggugat Koperasi Simpan Pinjam Surya Asih, PPAT, pembeli lelang, serta KPKNL Denpasar karena mendalilkan bahwa Surat Permohonan Kredit Nomor 3585/A/SA/NAS/VII/2016 dan dokumen terkait lainnya dibuat atas dasar sebab yang palsu. Para Penggugat juga mempersoalkan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, sampai pelaksanaan lelang eksekusi yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1081/65/2021 (Usman, 2018).

Namun berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Mahkamah Agung menegaskan bahwa mendiang I Wayan Suyadnya selaku debitur benar-benar menerima fasilitas kredit dari Koperasi Simpan Pinjam Surya Asih sebagaimana dibuktikan melalui Perjanjian Kredit Nomor 4188/A/SA/NAS/XI/2018 dan tanda terima kredit. Setelah debitur meninggal dunia pada 28 Desember 2020, kewajiban pelunasan kredit tidak dilakukan oleh ahli waris sehingga statusnya menjadi kredit macet. Kreditur kemudian melakukan eksekusi melalui lelang yang sah menurut hukum.

Mahkamah Agung menyatakan bahwa *Judex Facti* Tidak salah menerapkan hukum karena rangkaian pembebanan hak tanggungan dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (UU 2009). Oleh sebab itu, permohonan kasasi Penggugat ditolak seluruhnya. Putusan ini menegaskan bahwa sepanjang prosedur pembebanan dan eksekusi hak tanggungan sesuai hukum, keberatan debitur atau ahli waris tidak dapat membatalkan lelang secara otomatis. Putusan ini juga memperkuat kedudukan pemegang hak tanggungan serta menegaskan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit bermasalah. Dengan demikian maka rumusan masalahnya yakni Bagaimana implikasi putusan tersebut terhadap kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan?. Selain itu gaimana pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL Denpasar telah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku?

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian kualitatif dalam studi hukum dapat dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan melalui studi putusan atau studi kasus, yang bertujuan untuk memahami penerapan hukum dalam perkara konkret. Selain itu, literatur hukum juga menjadi sumber utama dalam memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai konsep, teori, serta perkembangan hukum yang relevan dengan penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Implikasi dalam putusan tersebut terhadap kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan

Putusan tersebut memiliki implikasi yang sangat signifikan terhadap kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan karena secara langsung menyentuh tujuan fundamental dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur ketika debitur wanprestasi. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, pemegang hak tanggungan pertama memiliki kewenangan menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT mengenai parate eksekusi, yaitu hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan tanpa perlu terlebih dahulu mengajukan gugatan ke pengadilan.

Putusan ini memberikan perlindungan hukum yang penting bagi orang yang membeli barang lelang. Dengan mengesahkan keaslian dokumen lelang dan pengalihan sertifikat kepada pembeli, Mahkamah Agung memastikan bahwa mereka yang membeli barang lelang mendapatkan hak yang benar, final, dan tidak bisa diganggu oleh klaim dari pihak lain. Perlindungan ini sangat penting agar sistem lelang pemerintah tetap dipercaya dan tidak menciptakan ketidakpastian hukum yang bisa mengurangi minat masyarakat untuk ikut serta dalam lelang eksekusi. Selain itu, tindakan dari Kantor Pertanahan yang mencatat pengalihan hak atas barang jaminan juga dianggap sah, sehingga memperkuat keabsahan seluruh proses eksekusi.

Ketentuan ini menegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan bukan hanya alat administratif, tetapi merupakan instrumen eksekusi langsung yang memberikan kepastian pelaksanaan hak kreditur secara cepat, sederhana, dan efisien. Selain jalur

tersebut, Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT juga memberikan alternatif eksekusi melalui permohonan eksekusi ke pengadilan berdasarkan titel eksekutorial yang melekat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut memuat kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” sehingga berkedudukan setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dan dapat langsung dimintakan eksekusi tanpa pembuktian ulang terhadap wanprestasi.

Selain itu, UUHT membuka kemungkinan penyelesaian yang lebih fleksibel melalui penjualan di bawah tangan apabila terdapat kesepakatan antara kreditur dan debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, namun tetap memberikan batasan keras bahwa perjanjian yang bertentangan dengan tata cara eksekusi dalam undang-undang dapat dinyatakan batal demi hukum sesuai Pasal 20 ayat (4) UUHT, sehingga pelaksana eksekusi tetap tunduk dalam kerangka hukum yang memberikan kepastian. Implikasi putusan tersebut juga menimbulkan diskursus mengenai posisi Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang bersifat “*droit de suite*”, yaitu hak yang tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada.

Penegasan ini sebenarnya sudah diatur dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan selalu melekat pada objeknya sampai utang yang dijamin lunas. Artinya, secara prinsip, perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan seharusnya semakin kuat karena jaminan tidak menjadi lenyap meskipun objek berpindah ke pihak ketiga. Namun dalam praktik, terdapat banyak putusan pengadilan di Indonesia yang justru menunda eksekusi dengan alasan pihak lain merasa dirugikan atau masih adanya salah satu pihak yang mengajukan keberatan. Ketika pengadilan mengulur proses eksekusi melalui serangkaian pemeriksaan tambahan walaupun Sertipikat Hak Tanggungan sudah memiliki kekuatan eksekutorial maka asas “*droit de suite*” menjadi sulit diwujudkan secara konkret.

Di sisi lain, kondisi ini memperlihatkan ketegangan normatif antara kepastian hukum dan prinsip keadilan prosedural. Eksekusi yang cepat dan sederhana merupakan konsekuensi logis dari kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga seharusnya dapat dieksekusi tanpa melalui gugatan baru sebagaimana putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Namun dalam perspektif peradilan, terdapat anggapan bahwa pelaksanaan eksekusi yang terlalu cepat berpotensi melanggar hak pihak lain yang masih berusaha membuktikan keberatan melalui pengadilan. Inilah yang kemudian memunculkan fenomena “judicial intervention” dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yaitu keterlibatan hakim dalam tahap yang seharusnya bersifat administratif. Sikap pengadilan seperti ini seringkali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur, terutama lembaga perbankan, karena eksekusi dapat tertunda berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun.

Fenomena ini juga memunculkan kritik akademik yang menyatakan bahwa UU Hak Tanggungan pada dasarnya dirancang agar eksekusinya tidak menjadi perpanjangan proses sengketa perdata, melainkan menjadi instrumen jaminan yang efektif, cepat, sederhana, dan memberikan kepastian. Ketika pengadilan justru menempatkan eksekusi Hak Tanggungan sebagai objek pemeriksaan ulang, maka tujuan pembentuk UU menjadi tidak tercapai. Kondisi seperti ini juga berpengaruh langsung terhadap risiko kreditur dan perhitungan tingkat Non-Performing Loan (NPL) di sektor perbankan. Semakin tidak dapat diprediksi proses eksekusi, semakin besar risiko hukum yang harus

dipertimbangkan bank ketika menerbitkan kredit berbasis jaminan tanah. an eksekusi tetap tunduk dalam kerangka hukum yang memberikan kepastian.

3.1 Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL Denpasar menurut ketentuan hukum yang berlaku

Pada Sengketa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh ahli waris (Para Penggugat) adalah pernyataan bahwa dokumen dasar, yaitu Surat Permohonan Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 414/2016, dan Surat Pengakuan Hutang, tidak sah sebab palsu dan batal demi hukum, sehingga APHT dan SHT harus dibatalkan sebagai konsekuensi PMH. Melalui gugatan ini, Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tabanan untuk menghukum Tergugat III (PANDE PUTU ARYA SANTIKA) sebagai Pembeli sah objek lelang (tanah SHM 00806/Desa Dalang) agar menyerahkan tanah sengketa dan sertifikat hak miliknya, serta menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara.

Namun, Pengadilan Negeri Tabanan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi oleh KPKNL Denpasar adalah sah dan sesuai ketentuan hukum. Putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa debitur terbukti melakukan wanprestasi karena tidak melunasi kredit sebesar Rp260.000.000 yang secara nyata telah diterimanya pada tahun 2018. Dengan demikian, Objek sengketa yang telah dibebani Hak Tanggungan yang sah, dapat dieksekusi oleh KPKNL berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyat, *"berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini mencerminkan asas droit de preference (hak didahulukan) dalam hukum jaminan kebendaan, di mana kreditur dengan jaminan Hak Tanggungan memiliki prioritas pelunasan dibandingkan dengan kreditur lainnya"* tanpa perlu persetujuan atau putusan dari pengadilan (Lawyer Ahdan Ramdani, 1996). Sehingga kreditur memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan—sebuah ketentuan yang mencerminkan asas *droit de preference* dalam hukum jaminan kebendaan tanpa perlu persetujuan pengadilan. Putusan ini kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi. Majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan PN bahwa telah terjadi wanprestasi oleh debitur dan hak menjual atas kekuasaan sendiri oleh kreditur sah dilakukan, sebab hakim PT tidak menemukan adanya kecacatan administrasi KPKNL dan menilai Penggugat gagal membuktikan adanya penyimpangan atau sebab palsu yang dapat membatalkan proses lelang.

Merespons peralihan hak tersebut, pihak ahli waris (Para Penggugat) mengajukan gugatan dengan dalil utama yang menargetkan tiga aspek hukum: pertama, klaim mengenai kepalsuan perjanjian kredit yang mendasari utang; kedua, klaim bahwa Hak Tanggungan batal karena proses pembebanan yang tidak sah; dan ketiga, klaim bahwa pelaksanaan lelang tidak sah karena cacat prosedur dan kurangnya itikad baik kreditur. Gugatan ini secara esensial menantang validitas *grosse acte* (SHT) dan kewenangan KPKNL (Tergugat II) dalam menjalankan fungsi administratif lelangnya.

Menghadapi dalil-dalil tersebut, Temuan *Judex Facti* (Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding) secara konsisten menolak gugatan Para Penggugat. Pengadilan menemukan dan menetapkan bahwa akta kredit adalah sah dan mengikat para pihak, Hak Tanggungan telah dibebankan secara sah sesuai UUHT dan telah terdaftar, serta pelaksanaan lelang telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan prosedur formal yang diatur oleh peraturan lelang (Yahya, 2016). Putusan ini secara tegas mengukuhkan kembali prinsip *droit de preference* dan kekuatan eksekutorial SHT (Pasal 14 UUHT), menanggapi tantangan Penggugat dengan menjustifikasi bahwa formalitas yang dipenuhi oleh KPKNL dan

kewenangan *parate executie* oleh Kreditor adalah tindakan yang legal dan konstitusional, sehingga gugatan Para Penggugat yang didasarkan pada keberatan substantif utang harus ditolak.

Jika ditelaah lebih dalam, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut merupakan upaya hukum yang secara komprehensif menantang validitas eksekusi Hak Tanggungan dengan menyerang dua fondasi utama: keabsahan materiil (substansi utang dan jaminan) dan keabsahan formil (prosedur lelang) (Yahya, 2016). Serangan hukum Para Penggugat dimulai dari akar permasalahan, yakni dengan mendalilkan bahwa Perjanjian Kredit dan Surat Pengakuan Hutang yang ditandatangani oleh Debitur adalah palsu atau tidak sah, yang secara logis menuntut pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) karena sifatnya yang *accessoir*. Puncak dari dalil ini adalah permintaan agar Lelang harus dibatalkan sebagai konsekuensi dari tidak sahnya dasar hukum eksekusi.

Akan tetapi, strategi litigasi tersebut patah ketika berhadapan dengan bukti-bukti substansial yang diuji oleh *Judex Facti*. Untuk memenuhi Syarat Materiil Lelang, Kreditor (Tergugat I) wajib membuktikan dua hal utama: adanya Wanprestasi Nyata dan Hak Tanggungan yang Sah. Kreditor berhasil membuktikan bahwa Debitur menerima fasilitas kredit, yang dikonfirmasi melalui Bukti T.I-17, T.I-18, dan T.I-19—berupa dokumen pencairan atau rekening koran—yang secara meyakinkan menolak klaim kepalsuan. Dengan gagalnya Para Penggugat membuktikan "sebab palsu" atau "cacat materiil" pada perjanjian pokok, maka Hak Tanggungan dinilai sah dan tidak terdapat alasan untuk membatalkan SHT yang memiliki titel eksekutorial dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (Kementrian Keuangan, 2020). Gagalnya serangan terhadap substansi hukum otomatis menengguhkan seluruh dalil pembatalan turunan yang bergantung pada batalnya SHT.

Sejalan dengan pembuktian aspek materiil, pengujian terhadap syarat formil juga menegaskan pemenuhan yang dipersyaratkan oleh PMK Nomor 213/PMK.06/2020, yang menjadi kewenangan administrasi KPKNL. Syarat formil ini meliputi tahapan prosedural yang ketat, seperti adanya Permohonan Lelang dari kreditor preferen, Penetapan Nilai Limit oleh penilai berwenang, Pengumuman Lelang, dan penerbitan Risalah Lelang sebagai akta otentik hasil penjualan (Kementrian Keuangan, 2016). Walaupun Para Penggugat mendalilkan cacat prosedur, temuan pengadilan menunjukkan bahwa Pejabat Lelang (Tergugat II) telah bertindak sesuai ketentuan administrasi, sehingga lelang sah secara formal. Kewajiban notifikasi (pemberitahuan) kepada ahli waris pun telah dipenuhi, yang merupakan bentuk kepatutan meskipun eksekusi didasarkan pada Pasal 6 UUHT (*Parate Executie*) (Satrio, 1998).

Sebagai konsekuensi logisnya, putusan pengadilan yang menolak gugatan Para Penggugat secara tegas menunjukkan bahwa tidak ada bukti kuat yang berhasil diajukan untuk menunjukkan pelanggaran terhadap syarat formil maupun materiil lelang. Kekuatan pembuktian sempurna dari SHT sebagai *grosse acte*, dikombinasikan dengan bukti penerimaan dana yang mengesahkan perjanjian pokok, menjadikan upaya membatalkan lelang hanya berdasarkan klaim sepihak mengenai ketidaksaahan dokumen menjadi sia-sia. Putusan ini mengukuhkan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dilaksanakan secara sah, karena dasar hukum eksekusinya telah terbukti valid dan prosedurnya telah sesuai dengan ketentuan administrasi lelang negara.

Secara argumentatif, rangkaian pengujian keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan ini menghasilkan kesimpulan yang teguh: pelaksanaan lelang terbukti sah secara hukum dan kebal terhadap gugatan pembatalan yang diajukan oleh ahli waris

debitur. Kesimpulan ini didasarkan pada terpenuhinya seluruh persyaratan kumulatif baik secara materiil maupun formil sesuai dengan UUHT dan peraturan pelaksana lelang.

Ditinjau dari aspek materiil, ketetapan pengadilan telah menetapkan secara definitif bahwa terdapat bukti wanprestasi nyata oleh debitur yang berlanjut kepada ahli waris, serta sah-nya akta-akta kredit yang menjadi perjanjian pokok. Dengan demikian, *causa* hukum utama eksekusi telah terpenuhi dan hak preferen kreditur (Pasal 6 UUHT) menjadi sah untuk diimplementasikan. Keabsahan materiil ini diperkuat oleh kegagalan Para Penggugat untuk membuktikan adanya cacat perbuatan hukum (seperti kepalsuan dokumen atau cacat substansi) yang dapat membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai *grosse acte*. SHT tetap diakui sebagai titel eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Sementara itu dari aspek formil, integritas prosedur KPKNL Denpasar selaku Pejabat Lelang Negara, terbukti bertindak dalam koridor kewenangan dan prosedur yang benar sebagaimana diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Seluruh proses administratif mulai dari verifikasi permohonan, penetapan nilai limit, hingga pengumuman yang sah telah dilaksanakan. Oleh karena itu, Risalah Lelang Nomor 1081/65/2021 mengikat dan sah sebagai akta otentik yang membuktikan peralihan hak kepada pemenang lelang. Ketaatan KPKNL pada prosedur formal ini menjadikan tindakan eksekusi sah secara administratif dan imun dari tuntutan pembatalan prosedur.

Pada akhirnya, keseluruhan putusan ini mengukuhkan prinsip bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah implementasi dari kekuatan eksekutorial mutlak SHT. Kehadiran bukti sahnya akta kredit, wanprestasi debitur, dan ketaatan KPKNL pada prosedur administrasi lelang telah menyempurnakan keabsahan lelang, menjadikan objek jaminan beralih hak secara *perfect* kepada pemenang lelang.

4. KESIMPULAN

Perkara ini menegaskan dua hal penting yaitu kepastian eksekusi Hak Tanggungan dan penilaian pengadilan atas sahnya lelang ketika digugat ahli waris.

Pertama, putusan menunjukkan bahwa meskipun Sertifikat Hak Tanggungan memiliki titel eksekutorial dan dirancang untuk memberi kepastian serta efektivitas eksekusi, praktiknya masih kerap terbentur intervensi pengadilan. Kondisi ini menimbulkan tarik-menarik antara asas kepastian hukum dan perlindungan hak pihak yang menggugat, sehingga pelaksanaan "*droit de suite*" tidak selalu berjalan mulus.

Kedua, pengadilan di dua tingkat secara tegas menyatakan bahwa lelang KPKNL Denpasar sah karena debitur terbukti wanprestasi, Hak Tanggungan dibebankan secara sah, dan seluruh prosedur lelang telah dipenuhi. Gugatan ahli waris tidak mampu dibuktikan, baik mengenai dugaan kepalsuan dokumen maupun cacat administratif. Dengan terpenuhinya syarat materiil dan formil, lelang eksekusi memperoleh legitimasi penuh.

Secara keseluruhan, perkara ini menegaskan bahwa ketika substansi utang, keabsahan SHT, dan prosedur lelang telah sesuai aturan, eksekusi melalui lelang tetap kokoh meskipun digugat, serta memperkuat kedudukan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

5. SARAN

Pengadilan perlu konsisten dalam menangani eksekusi Hak Tanggungan agar tujuan UUHT terkait kepastian dan efektivitas benar-benar tercapai. Intervensi sebaiknya hanya dilakukan ketika terdapat bukti kuat, bukan sekadar keberatan pihak ketiga. KPKNL juga perlu terus menjaga transparansi dan ketelitian prosedur lelang agar tidak membuka ruang sengketa.

Bagi debitur maupun ahli waris, pemahaman tentang sifat aksesoir dan kekuatan eksekutorial SHT harus diperkuat agar tidak muncul sengketa akibat kesalahpahaman. Pada tingkat kebijakan, harmonisasi aturan antara UUHT, perbankan, dan regulasi lelang perlu dilakukan untuk mencegah tumpang tindih penafsiran. Bank sebagai kreditur juga disarankan memperkuat dokumentasi, komunikasi, dan pengawasan internal agar posisi hukumnya tetap solid ketika eksekusi dilakukan.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Arinanto, Satya. *"Perubahan UUD 1945 Pada Era Reformasi"*. Makalah disampaikan pada Forum Konvensi III dan Temu Tahunan ke-9 Forum Rektor, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 11–12 Juli 2006.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1488.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Lawyer Ahdan Ramdani. (t.t.). *Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Hak Eksekusi Pemegang Hak Tanggungan Pertama*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 3967 K/Pdt/2025*.
- Putusan Hoge Raad, 31 Januari 1919, Lindenbaum vs Cohen.
- Satrio, J. (1998). *Hukum jaminan: Hak jaminan kebendaan, hak tanggungan (Buku 2)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 tentang Hak Pemegang Tanggungan Pertama
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Usman, Rachmadi. 2018. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- UUHT, Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) huruf b, sertifikat Hak Tanggungan sebagai titel eksekutorial.
- UUHT, Pasal 20 ayat (2) dan (4), ketentuan penjualan di bawah tangan dan pembatalan perjanjian yang bertentangan dengan UUHT.
- UUHT, Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a, dasar kewenangan parate eksekusi kreditur pertama.
- Wilson, Debra. "The Legal Implications of Chemical Castration of Sex Offenders in Criminal Law". Paper presented at 62nd Annual Australasian Law Teachers Association Conference. Perth: University of Western Australia, 23–26 September 2007.