

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam aktivitas kehidupan bermasyarakat, individu kerap kali terlibat dalam hubungan-hubungan hukum keperdataan tanpa menyadari bahwa tindakan yang dilakukan memiliki konsekuensi yuridis. Berbagai kegiatan yang tampak sederhana seperti membeli minuman di warung, melakukan transaksi melalui media elektronik, hingga mengikuti proses lelang pada dasarnya merupakan bentuk perikatan yang memperoleh pengakuan dalam hukum. Demikian pula ketika dua badan usaha menyepakati kerja sama melalui *memorandum of understanding* atau ketika seseorang mengikuti lelang untuk memperoleh suatu objek tertentu, seluruhnya menunjukkan eksistensi perjanjian sebagai unsur fundamental dalam hukum perdata. Secara esensial, perjanjian berperan sebagai instrumen yang mempertemukan kehendak para pihak dalam hubungan hukum yang menimbulkan hak serta kewajiban secara timbal balik. Hubungan tersebut melahirkan perikatan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi sesuai ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perikatan. Tanpa adanya perjanjian yang memenuhi syarat sah, hubungan hukum menjadi tidak memiliki kepastian sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari, mengingat perjanjian merupakan sumber utama lahirnya perikatan dalam praktik hukum perdata.¹

Perjanjian dalam hukum perdata Indonesia dipahami sebagai suatu tindakan hukum yang menyebabkan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu atau lebih pihak lainnya sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Meskipun demikian, rumusan tersebut kerap dianggap kurang memadai karena dinilai terlalu luas dan tidak memberikan batasan yang tegas terhadap karakteristik perjanjian. Sejumlah ahli hukum mengkritisi definisi tersebut, di antaranya R. Setiawan yang menekankan bahwa perjanjian merupakan tindakan hukum yang mencerminkan adanya saling pengikatan antara para pihak, bukan hanya

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2021, hlm. 1.

pengikatan sepihak. Sementara itu, J. Satrio memandang perjanjian dalam arti sempit sebagai hubungan hukum yang berada dalam lingkup hukum kekayaan sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perbedaan pandangan ini menunjukkan bahwa konsep perjanjian bersifat dinamis dan berkembang mengikuti kebutuhan masyarakat serta praktik hukum. Oleh karena itu, pemahaman konseptual mengenai perjanjian menjadi landasan penting sebelum membahas aspek keabsahan dan akibat hukumnya.²

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, keberlakuan KUH Perdata yang merupakan warisan hukum kolonial Belanda masih menjadi dasar utama pengaturan hubungan kontraktual. Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian didefinisikan sebagai tindakan hukum di mana satu atau lebih pihak mengikatkan dirinya kepada satu atau lebih pihak lainnya. Namun, definisi tersebut belum dapat berdiri sendiri tanpa dikaitkan dengan ketentuan mengenai syarat sah perjanjian. Dalam hal ini, Pasal 1320 KUH Perdata menjadi norma sentral yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian, dengan menetapkan empat unsur kumulatif berupa kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal. Keempat unsur tersebut harus terpenuhi secara bersamaan karena kegagalan memenuhi salah satunya dapat mengakibatkan perjanjian menjadi tidak sah atau dapat dibatalkan. Dalam praktiknya, penerapan ketentuan ini sering menimbulkan perbedaan interpretasi, terutama pada perjanjian yang memiliki karakteristik khusus dalam bidang tertentu.³

Lebih lanjut, doktrin hukum membagi syarat sah perjanjian tersebut ke dalam dua kelompok utama, yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mencakup kesepakatan dan kecakapan karena berkaitan langsung dengan subjek hukum yang terlibat dalam perjanjian, sedangkan syarat objektif meliputi objek tertentu dan sebab yang halal karena berkaitan dengan substansi atau isi perjanjian itu sendiri. Pembagian ini memiliki konsekuensi hukum yang signifikan, di mana pelanggaran terhadap syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan

² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 5.

³Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2021, hlm. 27.

(*vernietigbaar*), sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*) sejak awal seolah-olah tidak pernah terjadi. Kesepakatan sendiri lahir dari adanya pertemuan kehendak melalui mekanisme penawaran dan penerimaan, sedangkan kecakapan diatur dalam Pasal 1329 juncto Pasal 1330 KUH Perdata yang pada prinsipnya menyatakan bahwa setiap orang cakap untuk membuat perikatan kecuali mereka yang secara hukum dinyatakan tidak cakap. Dengan demikian, pemahaman terhadap klasifikasi syarat tersebut menjadi sangat penting dalam menilai validitas suatu perjanjian.⁴

Lelang sebagai salah satu bentuk peralihan hak melalui mekanisme jual beli memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan transaksi jual beli pada umumnya. Dalam jual beli konvensional, hubungan hukum terjadi secara langsung antara penjual dan pembeli, sedangkan dalam lelang terdapat keterlibatan pejabat lelang yang memiliki kewenangan administratif berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan lelang saat ini telah diatur secara rinci melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan pembaruan dari regulasi sebelumnya. Regulasi tersebut mengklasifikasikan lelang ke dalam beberapa jenis, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang sukarela, dengan objek berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis. Di antara jenis tersebut, lelang eksekusi hak tanggungan merupakan bentuk yang paling sering memunculkan sengketa karena melibatkan kepentingan berbagai pihak seperti kreditur, debitur, serta pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum terhadap objek lelang. Perkembangan teknologi juga telah mendorong pelaksanaan lelang secara elektronik melalui platform resmi lelang.go.id sebagai bagian dari transformasi digital layanan publik di bidang lelang.

Meskipun sistem administrasi lelang telah mengalami modernisasi, permasalahan hukum dalam praktiknya masih sering muncul. Sengketa lelang umumnya tidak terjadi pada saat pelaksanaan berlangsung, melainkan setelah

⁴Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Teori dan Praktik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, hlm. 69.

proses selesai dan pemenang lelang telah memenuhi kewajibannya serta risalah lelang diterbitkan sebagai akta autentik. Risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga pada dasarnya sulit untuk dibantah kecuali dengan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang setara atau lebih kuat.⁵ Pada tahap inilah sering timbul gugatan dari pihak yang merasa dirugikan dengan dalil bahwa perjanjian jual beli hasil lelang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Salah satu perkara yang relevan dengan permasalahan tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini karena menyangkut penerapan prinsip-prinsip keabsahan perjanjian dalam konteks lelang.

Dalam perkara tersebut, Penggugat mengajukan gugatan terhadap bank sebagai pemegang Hak Tanggungan serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pelaksana lelang. Pokok gugatan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan secara elektronik melalui platform lelang.go.id tanpa adanya pemberitahuan yang dianggap layak kepada pihak yang berkepentingan serta tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Berdasarkan hal tersebut, Penggugat berpendapat bahwa terdapat cacat prosedural yang berdampak pada ketidaksahan hasil lelang sebagai perjanjian jual beli. Selain itu, Penggugat juga mengklaim memiliki hubungan hukum atas objek lelang sehingga seharusnya memperoleh pemberitahuan sebelum proses lelang dilaksanakan. Posisi Penggugat sebagai pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek sengketa menjadi aspek penting dalam menentukan kedudukan hukumnya dalam perkara tersebut.

Ketidakterpenuhan pemberitahuan tersebut oleh Penggugat dianggap mengakibatkan tidak terpenuhinya unsur kesepakatan sebagai syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di sisi lain, ketiadaan penetapan pengadilan juga dipandang sebagai pelanggaran prosedural yang berdampak pada tidak terpenuhinya unsur sebab yang halal sebagai syarat objektif perjanjian. Dengan

⁵Albert Aries, *Hukum Pembuktian Teori, Asas, dan Yurisprudensi dalam Perkara Pidana, Perdata, TUN, dan Konstitusi*, Rajawali Pers, Depok, 2022, hlm. 45.

demikian, pokok permasalahan dalam perkara ini dapat dirumuskan ke dalam dua pertanyaan utama, yaitu apakah absennya pemberitahuan kepada pihak berkepentingan dapat menghilangkan unsur kesepakatan dalam jual beli melalui lelang, serta apakah pelaksanaan lelang tanpa penetapan Ketua Pengadilan Negeri mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Kedua isu ini menjadi penting karena berkaitan langsung dengan penerapan syarat sah perjanjian dalam konteks lelang yang memiliki karakteristik hukum tersendiri.⁶

Dalam pemeriksaan perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung melakukan penilaian secara komprehensif terhadap aspek hukum yang diajukan para pihak. Penilaian tersebut mencakup kesesuaian prosedur lelang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan risalah lelang sebagai akta autentik, serta posisi hukum pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim merujuk pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan debitur melalui mekanisme parate eksekusi. Mekanisme ini memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek jaminan secara langsung guna menjamin kepastian pelunasan utang tanpa melalui proses peradilan yang panjang.⁷

Terkait dalil Penggugat mengenai tidak adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Hakim menegaskan perbedaan antara eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan dengan eksekusi berdasarkan putusan pengadilan. Dalam parate eksekusi, kreditur tidak memerlukan penetapan pengadilan karena kewenangan tersebut telah diberikan secara langsung oleh undang-undang, berbeda dengan eksekusi berdasarkan *grosse akta* yang tetap memerlukan *fiat eksekusi* dari Ketua Pengadilan Negeri. Perbedaan ini menunjukkan bahwa setiap bentuk eksekusi memiliki dasar hukum dan prosedur yang berbeda sehingga tidak dapat dipersamakan. Selain itu, Majelis Hakim juga menilai bahwa Penggugat dalam

⁶Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 79.

⁷Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Edisi Revisi)*, Alumni, Bandung, 2021, hlm. 46.

perkara ini merupakan pihak ketiga yang tidak terlibat langsung dalam perjanjian kredit yang menjadi dasar lahirnya Hak Tanggungan, sehingga kedudukannya dalam mengajukan gugatan perlu ditinjau dari aspek *legal standing*.⁸

Setelah mempertimbangkan seluruh fakta, bukti, serta argumentasi hukum para pihak, Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang memiliki relevansi penting dalam pengembangan hukum perjanjian di Indonesia. Putusan tersebut memperlihatkan bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dalam konteks sengketa lelang.⁹ Pertimbangan hukum yang diberikan menunjukkan upaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif sebagai tujuan utama hukum. Oleh karena itu, putusan ini menjadi penting untuk dianalisis lebih lanjut guna memahami penerapan unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal dalam praktik peradilan, khususnya dalam sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana implementasi pemenuhan unsur-unsur sah nya perjanjian dalam transaksi jual beli melalui mekanisme lelang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)?
2. Bagaimana *locus contentiosus* atau sumber utama timbulnya sengketa dalam praktik pelaksanaan perjanjian jual beli lelang secara umum dapat diidentifikasi dan dianalisis?
3. Bagaimana dasar pertimbangan hukum (*legal reasoning*) yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg ditinjau dari kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum materiil yang berlaku serta nilai keadilan?

⁸J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 51.

⁹Aris Prio Agus Santoso dkk., *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Deepublish, Yogyakarta, 2024, hlm. 72.

C. Tujuan Penelitian

1. Melakukan analisis serta penelaahan terhadap terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian dalam jual beli melalui mekanisme lelang berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Tujuan ini diarahkan untuk menguraikan bagaimana norma dalam Pasal 1320 KUH Perdata diterapkan pada perjanjian jual beli hasil lelang, sekaligus menilai sejauh mana elemen-elemen keabsahan perjanjian tersebut telah dipenuhi.
2. Menelaah serta mengidentifikasi *locus contentiosus* atau faktor-faktor yang menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam praktik pelaksanaan jual beli lelang. Fokus dari tujuan ini adalah mengungkap akar permasalahan hukum yang muncul setelah pelaksanaan lelang, baik yang berkaitan dengan aspek administratif, substansi hukum, maupun prosedur pelaksanaannya.
3. Menganalisis bagaimana dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg ditinjau dari kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum materiil yang berlaku serta nilai keadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menilai keselarasan antara pertimbangan hukum tersebut dengan prinsip-prinsip hukum materiil yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih terhadap pengembangan ilmu hukum, terutama dalam ranah hukum perdata, hukum perikatan, dan hukum lelang, dengan memperluas khazanah kajian akademik terkait penerapan Pasal 1320 KUH Perdata dalam konteks transaksi melalui mekanisme lelang.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi praktisi hukum maupun pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan lelang, penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi yang memberikan pemahaman komprehensif mengenai validitas perjanjian jual beli yang timbul dari proses lelang. Melalui kajian ini, kedua pihak tersebut dapat memperdalam pemahaman terkait penerapan norma-norma hukum perdata,

khususnya yang berhubungan dengan persyaratan sahnya suatu perjanjian, pengaturan hak dan kewajiban para pihak, serta konsekuensi hukum yang muncul dari transaksi jual beli yang dilaksanakan melalui mekanisme lelang. Pemahaman tersebut diharapkan mampu mendukung pelaksanaan tugas secara lebih profesional, teliti, dan selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga risiko timbulnya sengketa hukum dapat ditekan semaksimal mungkin.

- b. Bagi lingkungan peradilan, penelitian ini diharapkan dapat berfungsi sebagai salah satu sumber rujukan ilmiah sekaligus bahan pertimbangan dalam proses pemeriksaan, analisis, dan pengambilan putusan terhadap perkara yang berkaitan dengan sengketa hasil lelang. Uraian dan analisis yang disampaikan dalam penelitian ini dapat membantu hakim serta aparat peradilan dalam memahami berbagai persoalan hukum yang berkembang dalam praktik lelang, terutama yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli, jaminan perlindungan hukum bagi para pihak, dan kepastian hukum atas objek yang menjadi hasil lelang. Dengan tersedianya dasar teoritis dan landasan yuridis yang memadai, diharapkan putusan yang dihasilkan mampu merefleksikan prinsip keadilan, memberikan kepastian hukum, serta menghadirkan manfaat bagi masyarakat.
- c. Bagi masyarakat secara umum, penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam meningkatkan wawasan, pemahaman, dan kesadaran hukum terkait pelaksanaan transaksi jual beli melalui sarana lelang. Melalui penelitian ini, masyarakat dapat memperoleh informasi yang lebih memadai mengenai tata cara pelaksanaan lelang, kedudukan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, serta berbagai akibat hukum yang mungkin muncul dari transaksi tersebut. Di samping itu, penelitian ini juga diharapkan dapat mendorong masyarakat untuk bersikap lebih cermat dan berhati-hati dalam mengikuti proses lelang agar mampu menjaga kepentingan hukumnya serta menghindari potensi kerugian yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman terhadap ketentuan hukum yang

berlaku. Peningkatan kesadaran hukum tersebut diharapkan dapat mendukung penyelenggaraan lelang yang lebih tertib, transparan, dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu karakter esensial yang melekat pada keberadaan hukum, khususnya hukum tertulis. Tanpa adanya kepastian, hukum akan kehilangan fungsinya sebagai pedoman yang mampu mengarahkan perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Oleh karena itu, kepastian hukum dipandang sebagai salah satu tujuan utama yang hendak diwujudkan oleh sistem hukum. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan bagi yustitiabel terhadap kemungkinan terjadinya tindakan yang bersifat sewenang-wenang. Jaminan tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan hak kepada setiap orang untuk memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Implementasi prinsip kepastian hukum juga dapat ditemukan dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan nasional, termasuk dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur secara tegas mengenai keabsahan suatu perjanjian. Melalui Pasal 1338 KUH Perdata ditegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang. Ketentuan tersebut mencerminkan berlakunya asas *pacta sunt servanda* yang menjadi landasan fundamental dalam hukum perjanjian dan menjamin bahwa segala sesuatu yang telah disepakati wajib dilaksanakan dengan iktikad baik.¹⁰

Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa hukum tidak hanya ditujukan untuk menciptakan keteraturan dalam masyarakat, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen guna mewujudkan keadilan yang ukuran dan bentuknya dapat berbeda

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Edisi Revisi)*, Maha Karya Pustaka, Yogyakarta, 2022, hlm. 70.

sesuai dengan perkembangan masyarakat serta zamannya. Pandangan tersebut selaras dengan pemikiran Gustav Radbruch yang menempatkan kepastian hukum sebagai unsur yang harus dipertahankan demi terjaganya ketertiban dalam kehidupan bernegara. Menurutnya, hukum positif yang mengatur kepentingan manusia dalam masyarakat tetap harus ditaati meskipun dalam keadaan tertentu belum sepenuhnya memenuhi rasa keadilan atau tujuan hukum yang ideal. Pendekatan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum menempati posisi yang sangat mendasar dalam suatu sistem hukum. Dalam ranah hukum perdata, kepastian tersebut diwujudkan melalui pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak. Sebagai contoh, Pasal 1320 KUH Perdata secara eksplisit menentukan empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah, sehingga memberikan pedoman yang pasti bagi masyarakat dalam membentuk hubungan kontraktual.¹¹

Gustav Radbruch mengemukakan bahwa hukum memiliki tiga tujuan pokok yang harus diwujudkan secara seimbang, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Kepastian hukum dalam konteks tersebut dipahami sebagai kondisi yang memberikan ketegasan, ketetapan, dan kejelasan dalam hubungan antara warga negara dengan negara maupun dalam pelaksanaan hukum secara konsisten di tengah kehidupan sosial. Kehadiran kepastian hukum memungkinkan masyarakat memperoleh standar perilaku yang jelas sehingga tercipta kehidupan yang tertib, aman, dan berkeadilan.¹² Fence M. Wantu menambahkan bahwa kepastian hukum berkaitan erat dengan kejelasan norma yang dapat dijadikan pedoman oleh masyarakat dalam bertindak. Dalam hukum acara perdata, prinsip ini diwujudkan melalui pengaturan mengenai alat bukti dan kekuatan pembuktiannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 284 RBG yang mengenal alat bukti berupa tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Berkaitan dengan lelang, risalah lelang sebagai akta autentik memperoleh kekuatan

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Edisi Revisi)*, Alumni, Bandung, 2021, hlm. 13.

¹² Gustav Radbruch (diterjemahkan oleh Shidarta), *Filsafat Hukum*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2021, hlm. 121.

pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.¹³

Penerapan teori kepastian hukum memiliki relevansi yang sangat kuat dalam mekanisme jual beli melalui lelang. Hal ini disebabkan seluruh tahapan lelang wajib dilaksanakan berdasarkan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan tersebut mengatur secara komprehensif berbagai aspek pelaksanaan lelang, mulai dari pengumuman, tata cara penawaran, persyaratan peserta, hingga penyusunan risalah lelang. Pengaturan yang rinci tersebut dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian prosedural bagi seluruh pihak yang berkepentingan. Selain itu, aspek kepastian hukum juga tercermin dalam kewajiban pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang mensyaratkan adanya pengumuman lelang secara terbuka kepada masyarakat. Di samping itu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan turut memberikan kepastian hukum kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui kewenangan melakukan *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 undang-undang tersebut.¹⁴

2. Teori Perlindungan Hukum

Secara terminologis, konsep perlindungan hukum berasal dari gabungan dua istilah, yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Perlindungan mengandung makna tindakan memberikan penjagaan atau pengamanan, sedangkan hukum merupakan seperangkat norma yang dibentuk oleh negara untuk mengatur kehidupan masyarakat secara mengikat. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah upaya memberikan pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia serta menjaga harkat dan martabat subjek hukum dari tindakan yang bersifat sewenang-wenang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam perspektif ini, hukum

¹³ Fence M. Wantu, *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan*, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3, 2012, hlm. 482.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hlm. 87.

memiliki kewenangan untuk menentukan kepentingan mana yang harus diatur dan dilindungi karena fungsi utama hukum adalah menjaga hak serta kepentingan manusia. Di Indonesia, perlindungan hukum memperoleh dasar konstitusional melalui Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menjamin pengakuan, perlindungan, kepastian hukum, dan perlakuan yang adil bagi setiap warga negara. Perlindungan tersebut kemudian diwujudkan lebih lanjut dalam berbagai regulasi yang mengatur hubungan hukum antarindividu, termasuk dalam bidang perjanjian dan transaksi melalui mekanisme lelang.¹⁵

Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang mengalami pelanggaran oleh pihak lain agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Konsep tersebut sejalan dengan prinsip negara hukum yang dianut Indonesia sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*). Dalam kerangka tersebut, perlindungan hukum menjadi instrumen yang penting untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dalam suatu hubungan hukum, termasuk hubungan antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Dari sisi debitur, perlindungan hukum diberikan melalui ketentuan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memungkinkan pemberi hak tanggungan mengajukan gugatan apabila pelaksanaan lelang tidak dilakukan sesuai prosedur yang berlaku. Dengan demikian, debitur tetap memiliki akses untuk memperjuangkan hak-haknya melalui mekanisme peradilan.¹⁶

Dalam bidang hukum perjanjian, perlindungan hukum tercermin melalui pengaturan syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ketentuan tersebut berfungsi melindungi para pihak dari akibat hukum yang timbul dari perjanjian yang mengandung cacat. Apabila syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, perjanjian dapat dimintakan

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (Edisi Revisi)*, Bina Ilmu, Surabaya, 2021, hlm. 1.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, hlm. 53.

pembatalan melalui pengadilan. Sebaliknya, apabila syarat objektif berupa objek tertentu dan sebab yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak semula. Pengaturan ini memberikan perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi lebih lemah sekaligus mencegah terjadinya ketidakadilan dalam hubungan kontraktual. Dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, isu perlindungan hukum menjadi sangat penting mengingat kedudukan debitur sering kali berada pada posisi yang kurang menguntungkan sehingga memerlukan jaminan perlindungan agar tidak mengalami kerugian akibat prosedur lelang yang tidak sesuai ketentuan.¹⁷ Selain itu, perlindungan hukum juga diberikan kepada pembeli yang beritikad baik. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, risalah lelang sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga pembeli yang memperoleh objek melalui lelang berhak mendapatkan perlindungan hukum atas hak yang diperolehnya. Ketentuan tersebut diperkuat oleh Pasal 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang menegaskan bahwa risalah lelang yang ditandatangani pejabat lelang merupakan akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna.

3. Teori Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) merupakan salah satu prinsip yang paling mendasar dalam hukum perjanjian. Asas ini memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian atau tidak, memilih pihak yang akan diajak berkontrak, menentukan isi dan bentuk perjanjian, serta menetapkan mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan. Eksistensi asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Walaupun demikian, kebebasan tersebut tidak bersifat absolut. Pasal 1337 KUH Perdata memberikan batasan bahwa suatu sebab dianggap terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.¹⁸ Oleh karena itu, kebebasan para pihak dalam membuat

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hlm. 105.

¹⁸ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak (Edisi Revisi)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 9.

perjanjian tetap harus dijalankan dalam koridor hukum yang berlaku. Pembatasan tersebut diperlukan guna melindungi kepentingan umum serta mencegah terjadinya penyalahgunaan kebebasan berkontrak yang berpotensi merugikan pihak tertentu maupun masyarakat secara luas.

Dalam praktik lelang, asas kebebasan berkontrak tetap memiliki relevansi, meskipun penerapannya mengalami penyesuaian karena keterlibatan pejabat lelang sebagai pihak yang menjalankan kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mendefinisikan lelang sebagai penjualan barang secara terbuka kepada umum melalui mekanisme penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang bersifat kompetitif hingga diperoleh harga tertinggi yang disetujui oleh penjual atau sesuai dengan harga limit yang telah ditentukan. Dalam sistem tersebut, peserta lelang memiliki kebebasan untuk memutuskan apakah akan ikut serta dalam lelang serta menentukan besaran penawaran yang diajukan. Akan tetapi, kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh aturan-aturan yang mengatur pelaksanaan lelang, termasuk persyaratan jaminan penawaran, tata cara penawaran, serta waktu dan mekanisme pelaksanaan yang telah ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian, ruang kebebasan yang dimiliki peserta lelang berada dalam kerangka hukum yang telah ditentukan.

Asas kebebasan berkontrak juga tidak dapat dipisahkan dari asas konsensualisme sebagaimana tercermin dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Asas ini menegaskan bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak tanpa memerlukan formalitas tertentu, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dalam mekanisme lelang, kesepakatan dianggap tercapai ketika pejabat lelang menetapkan penawar yang memenuhi syarat sebagai pemenang lelang, yang kemudian dituangkan dalam risalah lelang sebagai bukti autentik terjadinya transaksi jual beli.¹⁹ Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mengatur bahwa risalah lelang merupakan akta autentik yang memuat seluruh peristiwa yang terjadi selama pelaksanaan lelang dan sekaligus menjadi bukti

¹⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Edisi Revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, hlm. 93.

lahirnya hubungan hukum jual beli antara penjual dan pembeli. Selain itu, asas kebebasan berkontrak memberikan kewenangan kepada para pihak untuk menentukan substansi perjanjian selama tidak bertentangan dengan norma hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Apabila di kemudian hari muncul sengketa, para pihak juga diberikan keleluasaan untuk memilih penyelesaian melalui pengadilan maupun mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang diakui hukum. Kebebasan tersebut penting untuk menjamin bahwa perjanjian benar-benar lahir dari kehendak bebas para pihak tanpa adanya paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan sehingga dapat dilaksanakan dengan iktikad baik.²⁰

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji norma hukum yang mengatur syarat sah perjanjian dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta penerapannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada analisis ketentuan hukum yang mengatur syarat sah perjanjian dan pelaksanaannya dalam praktik peradilan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis bertujuan memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta serta karakteristik objek penelitian yang kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Melalui penelitian ini akan dianalisis kesesuaian antara syarat sah

²⁰ Subekti, *op. cit*, hlm. 23.

perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dengan pelaksanaan jual beli melalui lelang serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian dalam kajian ini dilaksanakan melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu suatu metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, menelaah, serta menganalisis berbagai bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian kepustakaan digunakan untuk memperoleh landasan teoritis dan yuridis yang memadai dalam menjawab isu hukum yang menjadi objek penelitian. Adapun bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan menjadi dasar utama dalam penelitian ini, yang meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg.

Selain bahan hukum primer, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder yang berfungsi memberikan penjelasan, interpretasi, dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut meliputi berbagai literatur yang relevan dengan topik penelitian, seperti buku-buku hukum perdata, buku hukum acara perdata, buku hukum jaminan, dan buku hukum lelang. Di samping itu, penelitian ini juga memanfaatkan jurnal-jurnal hukum serta hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang dikaji guna memperkaya perspektif dan memperkuat argumentasi dalam pembahasan.

Selanjutnya, penelitian ini didukung oleh penggunaan bahan hukum tersier yang berfungsi sebagai sumber pelengkap untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan meliputi Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Ensiklopedia Hukum, serta berbagai literatur penunjang lainnya yang relevan dengan objek penelitian. Keberadaan bahan hukum tersier ini

diharapkan dapat membantu memperjelas konsep, istilah, dan pengertian yang digunakan dalam penelitian sehingga analisis yang dilakukan menjadi lebih sistematis dan komprehensif.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini berupa studi dokumen atau penelitian kepustakaan (*library research*). Pelaksanaannya dilakukan melalui kegiatan penelusuran, pengumpulan, pembacaan, penelaahan, dan pengkajian terhadap berbagai sumber bahan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti. Sumber-sumber tersebut mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berasal dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, karya ilmiah berupa buku dan jurnal hukum, hasil penelitian terdahulu, kamus hukum, ensiklopedia, serta literatur lain yang relevan dengan tema penelitian. Penerapan studi kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data yang memiliki tingkat ketepatan, kelengkapan, dan landasan yuridis yang memadai guna menunjang analisis terhadap isu hukum yang menjadi fokus kajian.

Bahan hukum yang telah terkumpul selanjutnya melalui tahapan inventarisasi dan identifikasi untuk memastikan keterkaitannya dengan ruang lingkup penelitian. Setelah proses tersebut dilakukan, seluruh bahan hukum dikelompokkan berdasarkan karakteristik, kedudukan, serta tingkat relevansinya terhadap permasalahan hukum yang sedang dianalisis. Pengelompokan tersebut diperlukan agar hubungan antara berbagai sumber hukum dapat dipahami secara lebih jelas sekaligus memudahkan penentuan bahan hukum yang memiliki kontribusi paling penting dalam mendukung pembahasan penelitian.

Pada tahap berikutnya, bahan hukum yang telah tersusun dan terklasifikasi dianalisis secara sistematis sesuai dengan metode penelitian yang digunakan. Kegiatan analisis dilakukan melalui pengkajian terhadap norma-norma hukum, doktrin, dan pandangan para ahli yang memiliki keterkaitan dengan isu yang diteliti. Melalui proses tersebut diperoleh pemahaman yang menyeluruh mengenai aspek hukum yang menjadi objek kajian, sehingga hasil penelitian dapat disajikan secara

runtut, logis, dan terstruktur serta mampu memberikan jawaban yang sesuai terhadap rumusan masalah yang telah ditetapkan.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif. Pemilihan metode tersebut didasarkan pada karakter permasalahan yang bersifat normatif serta berhubungan langsung dengan proses penafsiran peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan implementasinya dalam praktik peradilan. Melalui metode ini, kajian terhadap berbagai persoalan hukum dapat dilakukan secara mendalam dengan menitikberatkan pada pemahaman terhadap norma hukum yang berlaku. Berbeda dengan pendekatan kuantitatif yang mengandalkan data numerik dan teknik statistik, analisis yuridis kualitatif bertumpu pada proses penalaran hukum yang bersifat logis dan deduktif berdasarkan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Dengan menggunakan pendekatan tersebut, peneliti dapat mengkaji isi dan makna dari berbagai sumber hukum secara sistematis untuk memperoleh pemahaman yang utuh mengenai permasalahan yang menjadi objek penelitian.

Penerapan metode ini memberikan ruang bagi peneliti untuk mengidentifikasi kandungan normatif yang terdapat dalam setiap ketentuan hukum yang relevan sekaligus menelaah keselarasan antara satu norma dengan norma lainnya dalam kerangka sistem hukum positif Indonesia. Oleh karena itu, luaran dari proses analisis tidak diwujudkan dalam bentuk data statistik atau persentase, melainkan berupa uraian dan argumentasi hukum yang tersusun secara logis, sistematis, serta terstruktur. Objek yang menjadi fokus kajian dalam analisis ini meliputi berbagai ketentuan hukum tertulis yang dijadikan landasan dalam menjawab permasalahan penelitian. Kajian tersebut diarahkan pada norma-norma hukum yang memiliki keterkaitan langsung dengan isu yang diteliti sehingga dapat memberikan dasar yuridis yang memadai dalam proses analisis dan penarikan kesimpulan.

Pada tahap awal, dilakukan pengkajian terhadap Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur persyaratan keabsahan suatu perjanjian, meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum untuk bertindak, keberadaan objek tertentu, serta *causa* yang halal. Selanjutnya, analisis mencakup

ketentuan mengenai hukum lelang yang berlaku di Indonesia beserta peraturan pelaksanaannya, khususnya yang mengatur prosedur pelaksanaan lelang, mekanisme pemberitahuan, dan konsekuensi hukum yang timbul dari pelaksanaan lelang eksekusi. Selain itu, dilakukan pula penelaahan terhadap pengaturan hak tanggungan sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terutama yang berkaitan dengan objek yang dibebani hak tanggungan, kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, serta pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme lelang.

Di samping itu, analisis dalam penelitian ini juga diarahkan pada pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg. Putusan tersebut dijadikan sebagai studi kasus utama untuk mengkaji penerapan ketentuan hukum yang relevan terhadap permasalahan yang diteliti, sekaligus untuk memahami dasar pertimbangan yuridis yang melandasi putusan dalam perkara tersebut. Dalam proses analisis, seluruh bahan hukum yang digunakan tidak diperlakukan sebagai bagian yang berdiri sendiri, melainkan dikaji secara terpadu dengan menghubungkan satu ketentuan hukum dengan ketentuan lainnya. Pendekatan tersebut dilakukan untuk mengidentifikasi adanya kesesuaian, keterkaitan, maupun kemungkinan terjadinya pertentangan antar norma yang mengatur permasalahan yang sama. Dengan cara demikian, pemahaman yang diperoleh tidak hanya terbatas pada masing-masing aturan secara individual, tetapi juga mencakup hubungan sistematis di antara keseluruhan ketentuan hukum yang relevan.

Sebagai contoh, ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianalisis keterkaitannya dengan keabsahan perjanjian kredit yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan. Selanjutnya, dilakukan penelaahan terhadap pelaksanaan lelang untuk menilai apakah prosedur yang ditempuh telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Analisis tersebut bertujuan untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai hubungan antara perjanjian kredit, hak tanggungan, dan pelaksanaan lelang sebagai satu rangkaian peristiwa hukum yang saling berkaitan.

Tahap berikutnya difokuskan pada pengkajian pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg guna menilai konsistensi penerapan norma hukum yang menjadi dasar penyelesaian perkara atau kemungkinan adanya penafsiran yang berbeda terhadap ketentuan yang berlaku. Penelaahan dilakukan secara mendalam terhadap seluruh argumentasi hukum yang digunakan dalam putusan, termasuk fakta-fakta yang terungkap selama persidangan, alat bukti yang diajukan oleh para pihak, serta penerapan ketentuan pasal-pasal tertentu yang dijadikan dasar dalam pertimbangan dan pengambilan putusan oleh hakim.

Penerapan analisis yuridis kualitatif dalam penelitian ini diarahkan untuk memperoleh kesimpulan yang mampu memberikan jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan, baik yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian, pelaksanaan prosedur lelang, maupun daya mengikat putusan hakim. Luaran analisis disajikan dalam bentuk uraian normatif yang menjelaskan kesesuaian Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan mengenai lelang, serta ketentuan hukum hak tanggungan. Selain menilai keselarasan putusan dengan ketiga instrumen hukum tersebut, analisis ini juga ditujukan untuk mengidentifikasi kemungkinan adanya kekosongan, celah, atau ketidakpastian hukum dalam penerapannya pada perkara yang menjadi objek kajian. Dengan demikian, penelitian tidak hanya memaparkan isi putusan hakim secara deskriptif, tetapi juga melakukan kajian kritis terhadap tingkat konsistensi dan koherensi penerapan hukum yang digunakan hakim sebagai dasar dalam memutus perkara yang diteliti.

