

PRINSIP KEADILAN DALAM PENEGAKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT SISTEM HUKUM INDONESIA

Bachtiar Marbun*

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
bachtiar.m.marbun@gmail.com

Budi Santoso

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Yunanto

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Abstrak

Penggunaan hak tanggungan dimulai dengan pemegang hak tanggungan yang memiliki otoritas untuk mengatur proses tersebut secara langsung, tanpa perlu melibatkan lembaga hukum. Artinya, pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan lelang hak tanggungan tanpa campur tangan majelis hukum. Penelitian ini berfokus pada prinsip keadilan dalam penegakan hak tanggungan di sistem hukum Indonesia, dengan fokus pada pelaksanaan jaminan hipotek. Dalam konteks ini, ditekankan bahwa ekuitas memandang hak debitur sebagai kewajiban kreditur dan sebaliknya, memungkinkan keduanya untuk menerima bagian yang adil. Prinsip keadilan ini sejalan dengan nilai-nilai Pancasila yang menegaskan hak setiap individu untuk hidup layak, bekerja, dan memperoleh penghasilan. Meskipun prinsip ini mendasari hukum Indonesia, terdapat kekosongan hukum yang dapat mengakibatkan ketidakadilan dalam pelaksanaan jaminan hipotek. Oleh karena itu, disarankan agar pemerintah memperbarui atau mengubah Undang-Undang Hak Tanggungan untuk memastikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi debitur dan kreditur, sehingga pelaksanaan hak tanggungan dapat mencerminkan prinsip keadilan dan pemerataan.

Kata kunci: hak tanggungan; eksekusi; sistem hukum indonesia; keadilan.

PENDAHULUAN

Permohonan penggunaan hak tanggungan dimulai dengan pemegang hak tanggungan yang memiliki wewenang untuk mengatur proses tersebut secara langsung, tanpa harus melibatkan lembaga hukum. Dengan kata lain, penerapan lelang hak tanggungan dilakukan oleh pemegang hak tanggungan sendiri, tanpa campur tangan majelis hukum. Prinsip yang mendasari ini adalah bahwa debitur menyetujui memberikan hipotek kepada kreditur tanpa perlu menjual barang hipotek melalui pengadilan.¹ Proses lelang yang dipimpin langsung oleh pemegang hak tanggungan yang merupakan objek

¹ Citra Lavenia A, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta." Notarius, 12(1), 2019, 524-536. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.28902>

Hak Tanggungan memerlukan suatu persyaratan, yaitu harus ada ketentuan resmi yang memberikan kuasa kepada pemegang hak hipotik untuk menjual barang hipotek tersebut.² Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.³ Oleh sebab itu, perkembangan dalam bidang ekonomi yang sangat pesat tanpa diimbangi pembaharuan dan pembentukan hukum yang sesuai akan menimbulkan ketimpangan, bahkan dapat membahayakan perkembangan bidang ekonomi itu sendiri, karena dalam dunia bisnis diperlukan adanya sarana dan prana hukum yang kuat dan dapat memberikan kepastian, khususnya untuk menyelesaikan masalah-masalah pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional.⁴ Proses ini sering disebut sebagai klausa *aigenmachtige verkoop*. Dalam kasus “debitur wanprestasi”, diatur oleh Pasal 1178 KUHPerdara, pelaksanaan eksekusi berdasarkan *aigenmachtige verkoop* diatur dalam Pasal 1178 berhubung dengan Pasal 1211 KUHPerdara yang berkaitan dengan Pelelangan Umum.⁵

Menurut definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 11 dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit merujuk pada pemberian uang atau tugas yang sebanding dengan uang tersebut, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan peminjaman antara bank dan pihak lain pada saat meminjamkan dana, perjanjian kredit sangat diperlukan.⁶ Dalam kesepakatan ini, pihak peminjam diwajibkan untuk membayar kembali pinjamannya setelah periode waktu yang telah ditentukan, disertai dengan jumlah bunga, kompensasi, atau pembagian keuntungan.⁷

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelaksanaan hak tanggungan dapat dijalankan, dan jika debitur melakukan wanprestasi, tidak perlu ada upaya hukum tambahan. Oleh karena itu, masalah ini muncul karena hipotek memiliki hak eksekusi yang dapat dilaksanakan dengan cepat, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 14, ayat 1, ayat 2, dan ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996. Pasal 14 ayat 2 dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mencerminkan pentingnya sertifikat “Hak Tanggungan” sebagai bukti atau tanda keberadaan hak tanggungan, yang memungkinkan pelaksanaan hak tanggungan dengan perintah eksekusi. Sebagaimana yang dinyatakan oleh Irahira, prinsip “Demi Keadilan Bersumber pada Ketuhanan Yang Maha Esa” memperkuat ide bahwa hak hipotek memiliki kekuatan pelaksanaan yang setara dengan keputusan majelis hukum, dengan kekuatan hukum yang selalu berlaku.⁸

² Adwin Tista, “Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia”, Al’ Adi, Volume V No 10, Juli-Desember 2013

³ Sunaryati Hartono, “Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional”, (Bandung: Alumni, 1991): 35.

H. Salim HS, “Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia” (Jakarta: Rajawali Pers, 2007): 9-10.

⁴ Djuhaendah Hasan, “Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996): 8.

⁵ Sofyan Jefri, “Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Bisnis Syariah” (Sidoarjo: Pengadilan Negeri Sidoarjo, n.d.): 7.

⁶ Ryan Ganang Kurnia, Pujiyono, M Najib Imanullah, “Problematika Pelaksanaan POJK Nomor 45/POJK.03/2017 dalam Penyelesaian Kredit Kecil dan Mikro yang Macet karena Bencana Alam,” *Jurnal IUS*, Volume 6, Nomor 3, Desember 2018, hal. 457.

⁷ Deasy Soeikromo, “Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi” (De Lega Lata, Volume I, Nomor 1, Januari – Juni 2016): 30.

⁸ Pasal 14 Ayat (2) Dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang “Hak Tanggungan”, n.d.

Penerapan hak tanggungan harus berlandaskan pada prinsip keadilan. Teori keadilan menurut pendapat dari Thomas Hobbes adalah sebuah perbuatan manusia yang dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada suatu perjanjian yang sudah disepakati antara dua pihak atau lebih. Thomas Hobbes juga berpendapat bahwa tidak ada keadilan ilmiah yang lebih tinggi daripada hukum positif. Menurutnya, untuk tercapainya suatu keadilan atau tidak adil mensyaratkan harus terdapat suatu kekuatan paksaan (*coercive power*) yang mampu melaksanakan terpenuhinya kewajiban-kewajiban.⁹ Hal ini bertujuan agar masyarakat dapat hidup berdampingan, saling menghormati, dan tidak merampas hak-hak orang lain. Prinsip keadilan harus menjadi perhatian utama dalam seluruh proses penegakan hukum, mulai dari pelaksanaannya hingga hukum tersebut menjadi kenyataan. Terdapat tiga elemen kunci yang harus diperhatikan dalam menegakkan hukum, yaitu “manfaat hukum, kepastian hukum, dan keadilan”.¹⁰ Keadilan adalah “*keutamaan atau preferensi untuk kebaikan pertama lembaga-lembaga sosial sebagai kebenaran dalam suatu sistem pemikiran yang menyangkut hubungan antara yang satu dengan yang lain sesuai dengan hak dan kewajibannya*”.¹¹

Keberadaan jaminan merupakan prasyarat untuk meminimalisir risiko bank dalam penyaluran kredit. Sebagai jaminan atas barang atau benda milik debitur dibuat perjanjian berdasarkan pesanan yang disebut pengikatan jaminan.¹² Menyia-nyiakan prinsip keadilan dalam pelaksanaan jaminan adalah sama dengan mengabaikan prinsip-prinsip umum dalam hukum jaminan, seperti prinsip publisitas, prinsip kekhususan, prinsip indivisibility, prinsip inbezittstelling, dan prinsip horizontal. Prinsip ini terutama berlaku dalam konteks hak atas pemeliharaan itu sendiri.¹³ Penting untuk mempertimbangkan bahwa Pasal 6 UUHT yang mengatur mengenai pelaksanaan, khususnya dalam konteks pelaksanaan, masih memerlukan perincian lebih lanjut agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan lancar dan tidak menimbulkan ambiguitas dalam tindakan yang diambil oleh pejabat yang bertanggung jawab dalam acara pawai.

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

Rumusan Masalah

1. Bagaimana prinsip keadilan mengeksekusi hak tanggungan menurut sistem hukum di Indonesia?;
2. Bagaimana penerapan prinsip keadilan mengeksekusi hak tanggungan?

⁹ Surajiyo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian”, *Jurnal Pembaharuan Hukum III*, 2016, Nomor 2, hal. 280-287.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, “*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*”, ed. Liberty (Yogyakarta: Liberty, 1999): 145.

¹¹ John Rawls, “*A Theory of Justice*”, ed. OUP, Oxford (Revised Edn: OUP, 1999): 3.

¹² Agung Cahyo Kuncoro, “Characteristics of power of Attorney for Mortgage Rights on Collateral Law System in Indonesia,” *Journal of Law, Policy and Globalization*, Volume 87, 2019, hal. 192.

¹³ H. Salim HS, “*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*” (Jakarta: Rajawali Pers, 2007): 9-10.

KERANGKA KONSEPTUAL/TEORI

Konsep Keadilan Menurut Pada Sistem Hukum di Indonesia Berdasarkan Pancasila

Pengertian “keadilan” merupakan salah satu tujuan terpenting dari suatu sistem hukum, walaupun terdapat tujuan hukum lainnya seperti kepentingan hukum, kepastian hukum dan ketertiban hukum. 4 (empat) landasan penting kehidupan manusia adalah kebenaran, keadilan, moralitas, dan hukum. Pada saat yang sama, Plato mengklaim bahwa nilai tertinggi dari politik adalah hukum.¹⁴ Prinsip dasar organisasi nasional juga mencegah prinsip dasar secara default: pemisahan kekuasaan, kontrol hukum, prinsip legalitas, prosedur “adil”, kepastian hukum, hubungan, dll.¹⁵ Kepastian hukum yang sama di jamin oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia un 1945 yang berbunyi, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Konsensus nasional memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang sama kepada semua warga negara.¹⁶

Pada dasarnya konsep keadilan telah banyak dikemukakan oleh para ahli, karena keadilan sejatinya adalah keadilan yang dapat memenuhi kepentingan rakyat. Konsep keadilan dihadirkan dalam konsep keadilan, dimana konsep keadilan adalah sesuatu yang berdasarkan fakta.¹⁷ Istilah “*fairness* atau keadilan merupakan perpaduan antara nilai-nilai moral dan nilai-nilai sosial, dan adalah perwujudan dari *fairness* (kewajaran/kejujuran/keadilan); keseimbangan (*balance*); pengekangan (*temperance*) dan keterusterangan (*honesty*)”.¹⁸

Dasar prinsip pada keadilan secara formal di Indonesia tercantum di dalam pembukaan UUD 45 berisi:

(1) “Kemerdekaan ialah hak segala bangsa...karena ketidaksesuaian dengan peri kemanusiaan dan peri keadilan”. (2) ... “Kemerdekaan Indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat, adil dan makmur”. (3) ... “Memajukan kesejahteraan umum... dan juga keadilan sosial”. (4) ... “Susunan Negara Republik Indonesia yang didasarkan pada keadilan sosial bagi seluruh rakyat indonesia”. Prinsip diatas pada dasarnya adalah jaminan berupa formal pada “rasa keadilan” serta “keadilan sosial” untuk seluruh rakyat di Indonesia.

Kemudian penjelasan ini tertulis pada pasal 24 ayat (1), pasal 28 D ayat (1) dan pasal 28 D ayat (2).

Tegasnya, pancasila menyebutkan bahwa “keadilan termasuk dasar Negara yang tertuang dalam sila ke-2 tentang kemanusiaan yang adil dan beradap (terkait dengan hak asasi manusia) dan juga masuk pada sila ke-5 yang berbunyi keadilan sosial bagi seluruh

¹⁴ Bismar Siregar, “*Hukum Hakim Dan Keadilan Tuhan*”, ed. Gema Insani Press (Jakarta: Gema Insani Press, 1995): 19-20.

¹⁵ Laurent Pech, “Rule of Law in France”, in *Randall Peerenboom*, ed. RoutledgeCurzon (London: Asian Discourses of Rule of Law, n.d.).

¹⁶ Indra Kusumawardhana, “*Indonesia di Persimpangan: Urgensi Undang-Undang Kesetaraan dan Keadilan Gender di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires pada tahun 2017*”, *Jurnal HAM*, Volume 9, Nomor 2, Desember 2018, hal. 163.

¹⁷ Efran Helmi Juni, “*Filsafat Hukum*”, in *1*, ed. Pustaka Setia (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 405.

¹⁸ Agus Santoso, “*Hukum, Moral, Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*”, in *1*, ed. Prenada Media Group (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 94.

rakyat Indonesia (terkait dengan kesejahteraan dan juga ekonomi”¹⁹ Setiap orang berhak untuk hidup normal, berhak untuk bekerja dan mencari nafkah menurut prinsip-prinsip keadilan berdasarkan nilai-nilai Pancasila.

Hakim diwajibkan untuk menggali, mengikuti dan memahami dengan nilai hukum serta perasaan untuk dapat memberikan keadilan pada seluruh masyarakat, hal ini telah tertuang dalam pasal 5 ayat (1) UU “Kekuasaan Kehakiman”. Dengan ini bisa dilihat bahwa hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan secara formal legal dan juga *sosio substantif*. Pertimbangan hukum demikian tidak hanya formal-legal-normatif tapi juga *substantif-moral-justice*.²⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prinsip Keadilan dalam Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Sistem Hukum Indonesia

Meskipun undang-undang hak tanggungan mengakui keberadaannya sebagai reformasi lembaga penjaminan tanah, masalah hukum tidak dapat disangkal antara lemahnya kedudukan dan kedudukan debitur di hadapan kreditur dan rendahnya batas modal lelang hak tanggungan, yang tidak mencerminkan prinsip kepastian dan keadilan. Debitur yang terkena penegakan dan lelang tidak diberikan ruang dan upaya hukum dalam UU Gadai, sehingga debitur harus menggunakan opsi lain terkait upaya hukum, penggunaan paradigma dalam perkembangannya berlangsung secara berbeda. Konsep ini bisa tidak konsisten, sehingga dalam berbagai keterangan berubah konteks dan arti.²¹

Debitur dan kreditur bisa mendapatkan perlindungan hukum dalam menegakkan keadilan terkait dengan hak tanggungan yaitu “memberikan jaminan tentang kepastian hukum dan keadilan”, namun dalam pelaksanaannya banyak terdapat pengaduan, masalah hukum, dan putusan yang tidak adil, maka seperti yang dikatakan oleh NE benar Ahmed Ali mengutip Algra dalam bukunya “*Legal Theory and Judicial prudence*” apakah perkara tersebut dikatakan adil hal ini tergantung pada apakah (*rechtmitigheid*) sesuai dengan pendapat pribadi penilai hukum. Yang terbaik adalah tidak mengatakan “ini adil”, tetapi untuk Saya pikir itu adil, “melihat hal-hal yang adil adalah pandangan tentang nilai pribadi”.²² Oleh karena itu, menurut pengertian Aristoteles, “hak distribusi dalam penerapan jaminan hipotek, hak debitur menjadi kewajiban kreditur dan sebaliknya”. Ekuitas memberikan debitur dan kreditur kesempatan untuk menerima saham berdasarkan bagian mereka.

Penegakan penyitaan membutuhkan penuntutan yang adil. Karena hukum adalah jalan untuk mencapai keadilan.²³ Hasil kesimpulan hukum, baik berupa putusan pengadilan maupun peraturan pelaksanaannya, diperlukan, selain untuk menjamin

¹⁹ Darji Darmodiharjo dan Sidharta, “*Pokok-Pokok Filsafat Hukum Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*,” ed. Gramedia Pustaka Utama (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006): 166.

²⁰ Ahmad Sudiro dan Deni Bram, “Hukum Dan Keadilan (Aspek Nasional & Internasional)”, in 1, ed. Raja Grafindo Persada (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 135.

²¹ Sulaiman, Paradigma dalam Penelitian Hukum, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 20, Nomor 2, Agustus 2018, hal. 255-272.

²² Achmad Ali, “Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)”, in 5, ed. Kencana Prenadamedia Group (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), 222.

²³ Satijpto Rahardjo, “*Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*”, ed. Genta Publishing (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009): 1-2 .

kepastian dan ketertiban hukum, untuk melindungi kelompok kepentingan berdasarkan kejujuran dan kebenaran. Dalam hal ini kreditur mempunyai hak yang sama. Hal ini tidak berarti bahwa kreditur mempunyai hak-hak istimewa dan debitur mempunyai hak-hak inferior, tetapi keduanya mempunyai kedudukan yang sama.

Selain itu, dalam Pancasila, isi sila kedua berisi tentang perintah “kemanusiaan yang adil dan beradab” diterjemahkan ke dalam penghormatan pada hak asasi manusia dan sila ke-5 perintah tentang “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, yang dalam arti berarti keadilan perekonomian dan atau sejahtera sebagai kebijakan nasional yang baik. Asas keadilan berdasarkan nilai Pancasila menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk hidup layak, bekerja dan memperoleh penghasilan”.

Penerapan Prinsip Keadilan dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu tugas penjaminan kredit pemilikan rumah adalah kepastian hukum bagi kreditur (bank) jika debitur melakukan kesalahan tindakan pada suatu hari pada waktu yang diperjanjikan. Jika debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur, dalam hal ini bank, dapat diambil hak tanggungan sebagai pengganti debitur yang tidak dibayar oleh debitur. Mengenai jaminan hipotek, kreditur hanya berhak atas utang-utang yang belum dibayar oleh debitur, dan yang ditentukan dalam kontrak dan yang timbul kemudian setelah berakhirnya perjanjian pinjaman, jika masih ada sisa pinjaman. Jaminan hipotek, maka uang tersebut dikembalikan kepada debitur. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang kuasa penjualan surat berharga.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 menyatakan: “Jika debitur wanprestasi, pada umumnya penerima hipotek pertama berhak melelang hipotek atas kekuasaannya sendiri dan memperoleh kembali hasilnya”.²⁴ Menurut Pasal 20(1) dan (2) Undang-Undang No. 4 tahun 1996, yang mengatur tentang hak tanggungan dan benda-benda yang melekat pada tanah, bank dapat menggunakan atau menerima pendapatan dari agunan dengan cara yang berbeda.

Sebelum Indonesia memberlakukannya peraturan-peraturan tentang hak tanggungan “UUHT 1996 No. 4, berlaku efektif 9 April 1996”, peraturan tentang hipotek “jaminan tanah” diatur dalam KUH Perdata, dan Koninlijk Besluit Stb, 1908 No. 452 Diubah dengan Stb. 1937 No. 190.²⁵ Menyelenggarakan lelang KPR merupakan pilihan yang paling sering digunakan oleh bank sebagai pemegang KPR untuk merealisasikan jaminan dari debitur yang belum dibayar. Hal ini karena melakukan proses lelang adalah prosedur yang sederhana dan cepat, terutama karena pemberi pinjaman/penjamin memiliki hak untuk menjual sekuritas berdasarkan hukum tanpa perintah pengadilan.

Dalam karya ini, penulis lebih memfokuskan pada penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan jaminan hipotek, yang meliputi penentuan limit yang harus diperhatikan oleh penawar saat mengajukan permintaan lelang. Asas keadilan dalam penegakan hak tanggungan dalam penerapannya mengacu pada semua aspek keadilan prosedural, yang diharapkan dapat menciptakan keadilan yang adil dalam kaitannya dengan pemilik benda yang akan dilelang yang dialihdayakan dan pembeli benda yang dilelang. Prakteknya, dalam banyak kasus, ketika kreditur menetapkan batas penjaminan pada harga yang lebih rendah dari harga wajar atau berdasarkan nilai likuidasi, maka perlu mengoptimalkan harga pasar sebelum menetapkan batas berdasarkan nilai likuidasi.

²⁴ “Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996”, n.d.

²⁵ Gatot Supramono, “Perjanjian Utang Piutang,” in 1, ed. Kencana Prenada Media Group (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), 109.

Dalam hal ini tampaknya keadilan belum dilayani oleh semua pihak. Penulis berpendapat bahwa karena kekosongan hukum dalam “Pedoman Pelaksanaan Lelang” PMK, banyak kasus jatuh di bawah penetapan batas harga wajar, yang memungkinkan kreditur untuk menetapkan batas lelang. Penyitaan kurang dari nilai wajar akan menyebabkan pihak yang terutang (pemilik barang yang akan dilelang) rugi. Adanya keadaan di mana salah satu pihak dirugikan oleh adanya kekosongan hukum, yang menunjukkan bahwa keadilan prosedural yang disyaratkan tidak sepenuhnya terwujud dalam pelaksanaan hipotek.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Asas keadilan dalam penegakan hak tanggungan yang digariskan dalam Pancasila dalam sistem hukum Indonesia meyakini bahwa dalam penegakan jaminan hipotek, hak debitur merupakan kewajiban kreditur dan sebaliknya. Ekuitas memungkinkan debitur dan kreditur untuk menerima bagian mereka dari kue sesuai dengan bagian mereka. Dia tidak meminta debitur. Asas keadilan berdasarkan nilai-nilai Pancasila menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk hidup normal, bekerja dan memperoleh penghasilan. Perkataan asas keadilan dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah sebenarnya dipahami sebagai adanya asas keadilan dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah, yang seharusnya mempengaruhi semua aspek, yaitu calon kepatuhan, yang berarti kepatuhan terhadap prosedural. Keadilan Hal ini dilakukan untuk pemilik barang lelang dan pembeli lelang.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang terdapat diatas, adapun saran. Yaitu:

1. Tugas negara adalah menjamin perlindungan hukum hak tanggungan yang timbul dari pelaksanaan pelelangan dan penyitaan, sehingga debitur dan kreditur beroperasi secara efisien dan seluas-luasnya.
2. Pemerintah harus dapat memperbaharui atau mengubah “UU Hak Tanggungan” untuk memberikan jaminan kepada debitur dan kreditur untuk melaksanakan tindakan pengamanan hak tanggungan sesuai dengan prinsip keadilan dan pemerataan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Achmad Ali, *“Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)”*, Cetakan ke- V, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013
- Agus Santoso, *“Hukum, Moral, Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum”*, Cet. 1, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012
- Ahmad Sudiro dan Deni Bram, *“Hukum dan Keadilan (Aspek Nasional & Internasional)”*, Cet ke 1., Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013
- Bismar Siregar, *“Hukum Hakim dan Keadilan Tuhan”*, Jakarta: Gema Insani Press, 1995
- Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *“Pokok-Pokok Filsafat Hukum Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia”*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006

- Djuhaendah Hasan, “*Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*”, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Efran Helmi Juni, “*Filsafat Hukum*”, Cet. 1., Bandung: Pustaka Setia, 2012
- Gatot Supramono, “*Perjanjian Utang Piutang*”, Cetakan ke- I, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013
- H. Salim HS, “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*”, Jakarta: Rajawali Pers, 2007
- John Rawls, “*A Theory of Justice*”, (revised edn, Oxford: OUP, 1999
- Laurent Pech, “*Rule of Law in France*,” Dalam Randall Peerenboom, *Asian Discourses of Rule of Law*, Routledge Curzon, London.
- Satijpto Rahardjo, “*Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*”, Yogyakarta: Genta Publishing, 2009
- Sofyan Jefri. “*Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Bisnis Syariah*”, Sidoarjo: Pengadilan Negeri Sidoarjo.
- Sudikno Mertokusumo, “*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*”, Yogyakarta: Liberty, 1999
- Sunaryati Hartono, “*Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*”, Bandung: Alumni. 1991.

JURNAL

- Kuncoro, Agung Cahyo Kuncoro, “Characteristics of power of Attourney for Mortgage Rights on Collateral Law System in Indonesia,” *Journal of Law, Policy and Globalization*, Volume 87, 2019, hal. 192.
- Kurnia, Ryan Ganang, Pujiyono, M Najib Imanullah, “Problematika Pelaksanaan POJK Nomor 45/POJK.03/2017 dalam Penyelesaian Kredit Kecil dan Mikro yang Macet karena Bencana Alam,” *Jurnal IUS*, Volume 6, Nomor 3, Desember 2018, hal. 457.
- Kusumawardhana, Indra, Indonesia di Persimpangan: Urgensi Undang-Undang Kesetaraan dan Keadilan Gender di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires pada tahun 2017, *Jurnal HAM*, Volume 9, Nomor 2, Desember 2018, hal. 163.
- Sulaiman, Paradigma dalam Penelitian Hukum, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 20, Nomor 2, Agustus 2018, hal. 255-272.
- Surajiyo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian”, *Jurnal Pembaharuan Hukum III*, 2016, Nomor 2, hal. 280-287.
- Adwin Tista. (2013), “Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia”, *Al’ Adi*, Volume V No 10, Juli-Desember
- Citra Lavenia, A. (2019). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta. *Notarius*, 12(1), 524-536. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.28902>
- Mboeik, M.C. (2019), Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak, *Jurnal Kenotariatan Narotama*.
- Nugroho, P.D, Badriyah, S.M. (2018), Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Rechildee*.
- Asuan (2021), Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Solusi*, Volume 19 Nomor 2 Bulan Mei 2021.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.