

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK MENCAPAI NILAI  
MAKSIMUM**

**(STUDI KASUS : PUTUSAN PENGADILAN PURWOKERTO NO :  
48/Pdt.G/2019/PN Pwt)**

***(LEGAL PROTECTION AGAINST THE DEBTOR FOR THE  
EXECUTION AUCTION OF LIABILITY THAT DOES NOT  
ACHIEVE MAXIMUM VALUE)***

***(CASE STUDY : DESICION OF THE PURWOKERTO COURT NO :  
48/Pdt.G/2019/PN Pwt)***

**Jessica A Putri Hutapea**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta  
Jl. RS. Fatmawati Raya, Kota Jakarta Selatan, 12450, Indonesia  
*E-mail : jessicahutapeaa@gmail.com*

**Abstrak**

Dalam melaksanakan suatu perjanjian kredit biasanya pihak kreditur memerlukan jaminan demi tercapainya kepercayaan antara kedua belah pihak sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak misalnya seperti objek tanah (bangunan) yang jaminannya berupa hak tanggungan. Tidak jarang ditemukan dalam transaksi perjanjian kredit sering terjadi kredit macet sehingga membuat hak tanggungan tersebut di lelang oleh pihak kreditur demi terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Hak Tanggungan bagi kredit yang macet di atur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun pada praktiknya banyak kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tidak mengupayakan jaminan tersebut dijual dengan harga yang maksimum (harga pasar) dan tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati dan bertanggung jawab sehingga merugikan debitur. Untuk itu penulis menentukan rumusan masalahnya yakni bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif (Yuridis Normatif). Maka berdasarkan yang penulis ketahui penerapan lelang eksekusi harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan peraturan-peraturan lain yang terkait dapat merugikan pihak debitur sehingga antara para pihak tidak saling dirugikan.

**Kata Kunci :** Perjanjian, Kredit, Lelang

***Abstract***

*In mortgage credit agreements bad credit often occurs so that the mortgage is auctioned to ensure legal certainty and legal protection for the parties. Mortgage rights for bad credit are regulated in Article 6 of the UUHT. However, in practice, many creditors in conducting an auction for the execution of mortgage rights do not seek to sell the collateral at the maximum price (market price)*

*and do not carefully and responsibly set the limit value to the detriment of the debtor. For this reason, the authors determine the formulation of the problem, namely How legal protection for debtors for the auction of mortgage execution that does not reach the maximum value and How should the government set limits in conducting an auction for execution of mortgage rights. This type of research uses law which consists of normative legal research (Juridical Normative) and Empirical Legal Research (Juridical Empirical).*

**Keywords :** *Agreement, Kredit, Auction*

## **A. Pendahuluan**

Permasalahan hutang-piutang sering kali kita temukan tidak berjalan sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian kredit dan banyaknya debitur yang mengingkari prestasinya membuat kreditur mengambil alih atas apa yang dijaminakan oleh debitur. Perjanjian kredit yang terjadi antara kreditur dan debitur biasanya timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak kemudian pihak kreditur akan meminta jaminan kepada debitur demi terpenuhinya asas kepercayaan antara kreditur dan debitur. Pada prinsipnya pihak kreditur akan memberikan teguran sebanyak 3 kali dan apabila debitur tidak memenuhi dengan baik maka kreditur memiliki kewajiban untuk mengeksekusi jaminan melalui Pengadilan. Setelah jaminan tersebut sudah berada di kreditur maka jaminan tersebut menjadi hak tanggungan pada prinsipnya tidak seluruh jaminan disebut dengan hak tanggungan hal ini hanya dikhususkan pada objek seperti tanah dan rumah.

Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntasnya unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu dari sekian banyak perangkat hukum dan peraturan yang diperlukan di Negara Indonesia dan selalu melaksanakan pembangunan di segala bidang ialah Lembaga Hak Jaminan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang “ Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah” (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT). Segala penjelasan yang berhubungan dengan hak tanggungan diatur pada Undang-Undang tersebut dan Undang-Undang inilah yang merupakan pelaksanaan mengenai lembaga Hak jaminan atas tanah dan di amanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)” berdasarkan Pasal 51 yang berbunyi :“Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang.” Serta telah memuat beberapa ketentuan

dan menjadi terobosan penting di dalam pengaturan tentang Hak Tanggungan di Indonesia.<sup>1</sup>

Pandangan dari Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian.<sup>2</sup> Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena di per janjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur serta harus dibuat secara tertulis. Perjanjian kredit secara tertulis dilakukan untuk menjamin kepastian hukum perikatan tersebut sekaligus melindungi hak para pihak yang terkait dengan perjanjian kredit. Jika suatu saat perjanjian kredit tersebut macet maka dapat dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur.<sup>3</sup>

Umumnya di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat Indonesia berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara. Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>4</sup> Menurut **Pasal 1 angka 1** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “**lelang** adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.<sup>5</sup> Berdasarkan pandangan dari Standar Penilaian Indonesia, dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (nilai minimum) untuk menetapkan Nilai Limit. Nilai Pasar didefinisikan sebagai perkiraan sejumlah uang antara pembeli dan penjual yang pemasarannya dilakukan secara

---

<sup>1</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan* (Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019), hlm. 1

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1991), hlm. 19

<sup>3</sup> Burhan, *Op.cit*, hlm. 3

<sup>4</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 239

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar.<sup>6</sup>

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang dibebani hak tanggungan akan dilelang untuk memperoleh pembayaran atau pelunasan piutang kreditur. Sebagaimana dalam studi kasus Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt yang akan penulis teliti, dimana seiring berjalannya masa kredit atas fasilitas kredit, penggugat mengalami kesulitan keuangan/krisis keuangan sejak bulan April 2017, sehingga mengakibatkan penggugat tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar cicilan kredit sebesar Rp. 350.000.000 per bulannya meski begitu penggugat tetap melaksanakan itikad baiknya dengan membayar cicilan pada Bank misalnya jika penggugat ada maka ia membayar sebesar Rp. 70.000.000, Rp. 110.000.000, Rp. 160.000.000, dan sebagainya yang telah terlampir pada putusan. Tetapi selanjutnya Bank tetap melakukan lelang eksekusi pertama kali sesuai dengan nilai pasar namun tidak laku terjual, dan karena sebelumnya tidak terjual sesuai harga pasar selanjutnya bank langsung menetapkan harga lelang sesuai dengan nilai likuidasi atau disebut juga sebagai nilai terendah dalam lelang eksekusi. Sedangkan seharusnya jika jaminan tersebut tidak laku terjual maka nilai limit akan diturunkan di penawaran kedua kemudian jika masih belum laku akan terus diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi. Adanya lelang eksekusi yang dilakukan oleh PT. BANK CENTRAL ASIA dengan tidak mengupayakan lelang tersebut terjual dengan nilai pasar sehingga mengakibatkan hasil lelang eksekusi jumlahnya lebih kecil dari jumlah utang penggugat yang menyebabkan suatu saat sisa utang mungkin akan di gugat kembali oleh kreditur.

Pada Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa “Dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan

---

<sup>6</sup> Esther Roseline, “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar: 2017”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar/> (diakses pada tanggal 1 Juni 2020)

paling sedikit sama dengan nilai likuidasi”.<sup>7</sup> Dasar hukum untuk melakukan gugatan perdata karena hasil lelang tidak cukup untuk melunasi seluruh utang adalah Pasal 1131 KUHPerdata berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggung jawab untuk segala perikatannya perseorangan”.<sup>8</sup> Hal ini tidak serupa dengan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 26 Juni 2012 dimana dalam putusan tersebut menerapkan pelelangan eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, yang membedakan antara putusan Pengadilan Negeri Purwokerto ini dengan Putusan Pengadilan Negeri Kudus ialah pihak KPKNL Semarang menetapkan lelang eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana lelang dilakukan dengan melihat lebih dahulu harga pasar dengan kurun waktu tertentu yang akan dicoba selama dua kali kemudian jika kurun waktu sudah lewat maka pihak KPKNL bisa menurunkan lagi nilai objek lelang tetapi adapun nilai yang ditetapkan tidak dijatuhkan di bawah nilai limit, sehingga hal ini tidak sepenuhnya merugikan debitur.

Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan perjanjian kredit yang berlanjut dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan bagi kredit yang sudah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT di antaranya sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UUHT : “jika debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat segera dan langsung mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari lelang tersebut”.<sup>9</sup> Namun pada praktiknya banyak kreditur tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati dan bertanggung jawab yang tentu akan menimbulkan kerugian pada debitur.

Karena apabila Pasal 1131 KUHPerdata tetap diberlakukan setelah terjadinya perbuatan hukum lelang maka pihak penggugat (debitur) akan merasa dirugikan, sehingga menimbulkan akibat hukum perbuatan melawan hukum yang tertera pada Pasal 1365 KUHPerdata yang melanggar hak pemilik barang tidak objektif dan terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan peraturan yang berlaku karena telah melaksanakan lelang yang terkait harga lelang terlalu rendah/di bawah harga pasar sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur) jadi berdasarkan putusan yang sudah penulis uraikan, maka penulis tertarik untuk meneliti batasan lelang eksekusi dengan judul:

---

<sup>7</sup> Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>8</sup> Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>9</sup> Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

**“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum** (studi kasus Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt).”

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan sebelumnya dalam penelitian ini secara khusus pokok-pokok permasalahan yang ingin dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

### **Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan untuk mengetahui bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

## **B. Metode Penelitian**

### **Jenis Penelitian**

Soerjono Soekanto mengatakan penelitian hukum merupakan penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>10</sup>

Maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara studi pustaka yang dilakukan dengan menelaah

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 1984), hlm. 43

dan mengkaji berbagai peraturan yang berlaku guna mengetahui Perlindungan Hukum atas lelang yang dilakukan di bawah harga limit dan penting atau tidaknya Peraturan yang berlaku bagi setiap kasus yang sama untuk ke depannya.

### **Pendekatan Masalah**

Pada proposal penelitian yang dibuat oleh penulis, penulis menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dan Pendekatan kasus (*case approach*). Adapun pendekatan Undang-Undang yang dilakukan dengan meninjau dan menelaah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani. Adapun pendekatan kasus yang dilakukan adalah dengan cara melakukan telaah terhadap studi kasus Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt.<sup>11</sup>

## **C. Pembahasan**

### **1. Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang**

Hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan ialah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan yang berarti hak jaminan dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada prinsipnya hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan tetapi bukanlah untuk dikuasai secara fisik dan digunakan oleh kreditur melainkan untuk menjualnya kembali jika debitur cedera janji

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzukim, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2005), hlm. 133

dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagiannya yang menyatakan pembayaran lunas utang debitur kepadanya.<sup>12</sup>

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.<sup>13</sup> Eksekusi objek hak tanggungan dilakukan apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan pelaksanaan lelang biasanya tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 menerangkan bahwa lelang ialah penjualan barang lelang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Lalu pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam pengelolaan kekayaan Negara, bidang pelayanan penilaian, bidang pelayanan lelang, KPKNL memberikan pelayanan publik yang seharusnya pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya, KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Cara Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan Menteri Keuangan bahwa lelang ialah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis/lisan dengan meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahuluinya dengan pengumuman lelang, apa yang dipasangkan di objek lelang tidak memasang harga yang serendah-rendahnya melainkan paling tidak sama rata misalnya seperti sesuai dengan harga pasar dan kurun waktu yang sudah ditentukan seperti penjualan objek lelang dijual dengan harga lebih tinggi selama 1 bulan, kemudian dilakukan pelelangan kedua dijual dengan sesuai harga pasar tentu dengan waktu 1 bulan juga kemudian terjadinya pelelangan ke-3. Dalam pelelangan ke-3 biasanya pihak KPKNL, pihak pemilik dan pihak kreditur

---

<sup>12</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 24

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 146



sudah merundingkan agar menjual objek lelang di bawah harga pasar dan itu hanya boleh dilakukan tergantung kesepakatan dari para pihak.

## **2. Proses dan Syarat Eksekusi Objek Jaminan**

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum pada kreditur dapat terlaksana manakala kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi atas jaminan yang telah diberikan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang debitur secara efektif dan efisien, sehingga kreditur dapat memperoleh kembali haknya untuk dapat menerima pengembalian atau pembayaran kredit secara optimal. Proses eksekusi ini dapat dilaksanakan apabila debitur cedera janji dengan tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam perjanjian kredit, maka dari itu salah satu cara yang dapat dilaksanakan oleh kreditur untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur adalah dengan cara melelang obyek jaminan yang selanjutnya mengambil pelunasan utang dari pendapatan lelang tersebut.

Dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan mengenal istilah akta pemberian Hak Tanggungan yaitu perjanjian kebendaan yang sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>14</sup> Jaminan kebendaan yang dapat diikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT bertujuan agar kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan menjadi kuat secara yuridis. Jaminan yang diperoleh kreditur harus diikat dengan cara pemberian Hak Tanggungan melalui pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional setempat sesuai obyek agunan tersebut berada. Dengan pembebanan Hak Tanggungan, maka lembaga Hak tanggungan telah memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditur pemegang hak jaminan. Proses yang dilakukan untuk melakukan eksekusi atas objek harus sesuai dengan peraturan yang berlaku selain itu harus dinyatakan bahwa objek milik debitur sudah dapat di eksekusi sehingga sudah disetujui oleh para pihak.

---

<sup>14</sup> Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

Pada Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara memberikan hak kepada penjual menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus, dengan ketentuan syarat khusus tersebut ialah tidak dapat bertentangan dengan peraturan umum lelang dan juga tidak dapat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>15</sup> Sehingga apabila penjualan lelang dilakukan tidak di muka umum oleh pejabat lelang maka eksekusi lelang dinyatakan batal demi hukum, segala syarat-syarat dan proses untuk mengeksekusi objek lelang sudah atas peraturan-peraturan yang berlaku atas persetujuan wewenang dari Pemerintah.

### **3. Prosedur Eksekusi Objek Jaminan Lelang**

Untuk melaksanakan lelang eksekusi atas objek yang sudah dijamin pada pihak kreditur maka debitur dan kreditur harus memperhatikan prosedur untuk terlaksananya eksekusi yang benar sehingga tidak merugikan kedua belah pihak, berdasarkan Peraturan Lelang penjualan di muka umum dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang, cara penjualan dengan penawaran meningkat atau menurun, penawaran secara tertulis dan yang terakhir ialah adanya pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan. Dalam prosedur melakukan eksekusi hak tanggungan, harapan kreditur jika dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan agar apabila debitur cedera janji dengan harapan dilaksanakannya eksekusi maka kreditur dapat memperoleh kembali pelunasan piutang dan sisa hasil dari pelelangan tersebut dapat diserahkan kembali kepada debiturnya, dan hal tersebut akan lebih mempermudah proses eksekusinya. Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur sudah ada perlindungan hukum masing-masing pihak, perlindungan pada kreditur tertera pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua boleh pihak misalnya seperti ketentuan bunga dan denda yang tercantum dalam perjanjian kredit masih tetap berlaku, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank untuk masuk ke dalam tiap-tiap agunan kredit yang diberikan oleh debitur kepada Bank guna pelunasan kredit.

---

<sup>15</sup> Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Lelang Nomor: 27/PMK.06/2016, Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Sama halnya dengan perlindungan pada debitur, saat dilakukannya eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku misalnya seperti agunan yang diberikan tidak setara dengan hutang yang dimiliki oleh debitur maka pada saat pelaksanaan lelang untuk menentukan nilai harga pada objek jaminan harus sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya pada tahap awal pelelangan harga minimal objek yang akan dilelang ditetapkan oleh pemilik objek (debitur), kemudian jika setelah 30 hari objek belum berhasil terjual harga akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek se-jatuh mungkin kemudian dalam tahap kedua apabila objek lelang belum juga terjual maka pada tahap ketiga pihak kreditur wajib menjatuhkan lagi nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut akan dipergunakan untuk melunasi sisa hutang-hutang debitur dan sisanya akan dikembalikan lagi pada debitur karena debitur memiliki hak atas objek hak tanggungan tersebut.

#### **4. Kasus Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 48/Pdt.G/2019/PN Pwt**

Salah satu ciri-ciri hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas objek hak tanggungan ialah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objeknya merupakan wujud dari perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur cedera janji begitu pun sebaliknya diharapkan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan kreditur dapat memenuhi syarat-syarat dan ketentuan eksekusi dalam pelaksanaan lelang sesuai dengan peraturan-peraturan lelang yang berlaku, yang artinya para pihak tidak saling merugikan seperti kasus Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 48/pdt.G/2019/PN Pwt antara RH sebagai Penggugat melawan Bank BCA sebagai Tergugat I, kemudian KPKNL sebagai Tergugat II, AS S.H., M.H sebagai Tergugat III, dan yang terakhir ialah Kantor BPN Purbalingga sebagai Turut Tergugat. Pada kasus ini penggugat sebagai debitur dan Bank BCA sebagai kreditur, sejak tahun 2005 penggugat sudah mendapatkan fasilitas kredit dan kerja sama antara kreditur dan debitur selama ini selalu lancar karena debitur selalu tepat waktu dan lancar membayar kreditnya.

Hubungan kerja sama tersebut terus berlanjut dengan baik dengan waktu yang cukup lama seiring berjalannya waktu setelah 10 tahun para pihak penggugat dan tergugat I melakukan perubahan perjanjian kredit dengan plafon yang diterima sebesar kredit lokal Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan fasilitas time loan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), kemudian fasilitas installment loan-I sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dan yang terakhir fasilitas installment loan-II sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang jika ditotalkan semuanya menjadi Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah). Atas kredit yang dimiliki penggugat kepada tergugat maka penggugat memberikan jaminan 7 sertifikat tanah di bulan Mei tahun 2013 dan sejak awal kerja sama pihak tergugat memang tidak pernah merinci berapa besar kredit yang dimiliki oleh debitur terhadap masing-masing jaminan yang diberikan sehingga pada bulan Mei tahun 2014 penggugat menambah jaminan sebanyak 12 sertifikat kemudian di bulan Oktober tahun 2014 penggugat memasukkan lagi jaminan 1 SHM sama dengan sebelumnya bahwa pihak tergugat tidak pernah merinci berapa total tanggungan yang dibebankan terhadap masing-masing sertifikat. Sehingga di bulan Februari tahun 2017 pihak tergugat menaikkan kembali jaminan kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) pinjaman tersebut diberikan oleh tergugat karena pinjaman yang sebelumnya diberikan telah banyak berkurang sebagai akibat dilakukannya pembayaran.

Sampai pada dibulan Mei tahun 2017 penggugat kesulitan membayar kreditnya sehingga mengalami kemacetan pembayaran kredit tetapi penggugat tetap memiliki itikad baiknya untuk membayar kredit setiap bulannya meski mengalami keterlambatan sehingga penggugat tetap memiliki moral/tanggung jawab yang baik untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap tergugat. Sehingga pihak tergugat pun melakukan eksekusi pada objek jaminan dan nilai yang ditetapkan pada objek tersebut sesuai dengan harga pasarnya yaitu sebesar Rp. 27.324.743.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus tiga puluh Sembilan juta dua ratus sembilan ribu rupiah). Untuk melakukan lelang tersebut pihak tergugat meminta bantuan pada pihak tergugat II (KPKNL) untuk melakukan lelang atas objek hak tanggungan, pihak tergugat melelang objek jaminan tersebut sesuai dengan nilai pasar. Tetapi karena belum adanya yang membeli objek lelang tersebut maka pihak tergugat ditahap kedua langsung

menjatuhkan harga nilai lelang sebesar Rp. 18.087.991.000,- (delapan belas milyar delapan puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

## **Analisis**

Berdasarkan analisis penulis serta dari apa yang penulis kaitkan dengan peraturan berlaku meskipun pihak kreditur hanya membutuhkan pelunasan hutang-hutang melalui hasil lelang objek jaminan, pihak kreditur tetap harus memperhatikan nilai yang pantas untuk objek hak tanggungan paling tidak di bawah harga pasar yang sesuai dan selain itu atas dasar persetujuan dari pihak debitur selaku pemilik objek tanggungan karena hasil dari nilai lelang biasanya akan dibayarkan pada kreditur (pelunasan hutang debitur) kemudian sisanya akan diberikan kembali kepada debitur selaku pemilik objek tersebut. Tetapi apabila objek dilelang dengan nilai yang sangat jatuh dari harga pasar tentu akan menimbulkan kerugian pada pihak debitur selain itu kreditur telah melanggar hukum karena apa yang dilakukan oleh kreditur tidak sesuai dengan aturannya dan jika penulis melihat dari sisi berbagai kasus serupa maka apabila lelang eksekusi hak tanggungan jika tidak mencapai nilai maksimum dapat dilaporkan pada Pengadilan dan dikenakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang kemudian hakim dapat membatalkan pelelangan tersebut karena proses lelang menjadi tidak wajar dan prosedurnya menyalahi aturan yang berlaku, dan setelah itu dalam praktiknya hakim dapat meminta agar penilai yang digunakan oleh penjual dapat mempertanggungjawabkan di Pengadilan karena telah menentukan harga lelang atas tafsiran nilainya. Sehingga Pengadilan dapat membatalkan nilai eksekusi yang dilakukan di bawah harga pasar (jika nilainya terlalu jauh dari harga pasar) dan dasar hukum yang dapat digunakan adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Karena sepanjang kreditur melakukan eksekusi objek tanggungan dalam batasan yang wajar tidak dipermasalahkan tapi sepanjang kreditur melakukan lelang eksekusi objek diluar batasan maka lelang eksekusi tersebut dapat dibatalkan karena menimbulkan akibat yang merugikan debitur.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai instansi pemerintah yang memiliki

kewenangan yang harus berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pelelangan eksekusi dilakukan tetap terprosedur. Karena pemerintah yang berwenang untuk melakukan lelang ialah KPKNL sehingga tentu pihak KPKNL harus melakukan lelang eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku seperti menerapkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai yang dimana hasil penilaian dari penilai atas objek tanggungan adalah sebesar dua puluh tujuh milyar tetapi nilai limit yang ditetapkan oleh kreditur menjadi sebesar delapan belas milyar sehingga kreditur hanya memikirkan hutang yang dimiliki oleh debitur saja tanpa memikirkan kerugian si debitur. Sehingga penetapan lelang eksekusi yang ditetapkan oleh KPKNL dapat berjalan sesuai dengan batasan tertentu yaitu batasan sesuai dengan peraturannya seperti menerapkan peraturan Menteri Keuangan, Peraturan hak tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta sebelum terjadinya pelelangan harus diperhatikan terlebih dahulu pasal-pasal dalam aturan yang berlaku agar antara pihak kreditur dan debitur tidak ada yang mengalami kerugian.

## **D. Penutup**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai pokok permasalahan yang diajukan oleh penulis maka dapat disimpulkan bahwa segala tindakan penetapan nilai limit lelang eksekusi yang dilakukan jauh di bawah harga pasar dan merugikan pihak debitur dapat mempergunakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang membahas tentang Perbuatan Melawan Hukum sehingga dasar pertimbangannya adalah perbuatan melawan hukum tersebut dan dapat menjadi dasar dibatalkannya lelang eksekusi atas objek tanggungan yang dijamin dengan begitu maka dapat dinyatakan bahwa adanya dampak kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian bagi pihak debitur selaku pemilik objek, sebabnya juga menjadi tidak halal dan bertentangan dengan kewajiban nilai limit dan pihak KPKNL harus memegang penuh prinsipnya bahwa untuk menetapkan lelang eksekusi harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku

Dengan mengaitkan beberapa peraturan dan melihat dari tim penilai agar objek jaminan tersebut dilelang sesuai dengan nilai pasar atau di bawah nilai pasar tetapi tidak

menjatuhkan jauh dari nilai pasar sehingga tidak merugikan pihak debitur dengan begitu prosedur pertama yang harus diperhatikan oleh Pemerintah ialah peraturan, misalnya seperti melihat pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **Saran**

Berdasarkan atas kesimpulan yang telah penulis berikan maka penulis juga memberikan saran jika dikemudian hari (ke depannya) ditemukan debitur terkena dampak permasalahan serupa maka debitur dapat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan dengan dasar perbuatan melawan hukum dan pihak Pengadilan bisa membatalkan lelang eksekusi objek jaminan hal ini dikarenakan pihak debitur mengalami kerugian pada saat penetapan nilai limit objek yang telah dijamin kepada pihak krediturnya karena Pengadilan berhak untuk membatalkan eksekusi lelang jaminannya. Selanjutnya jika terdapat masalah serupa maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dapat berpedoman pada seluruh peraturan-peraturan yang berhubungan dengan objek jaminan khususnya pada peraturan Menteri Keuangan tentang lelang dan Peraturan Hak Tanggungan, serta berbagai peraturan lainnya agar tidak terjadi permasalahan yang serupa.

## Daftar Pustaka

### Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

### Buku :

Badruzaman, Mariam D. 1982. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni Ct. III

Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan

Kansil, Cst. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka

L.J Van Apeldoorn dan Shidarta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT. Revika Aditama

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Grup

Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty

Patrik, Purwahid. 2004. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju

Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Rasjidi, Lili dan I.B Wya Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rusdakarya

Salim, H.S. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers

Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti

Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi. 2004. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: LP3ES

Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press

### Sumber Lainnya:

Roseline, Esther, “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Di Bawah Pasar: 2017”,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar/> diakses pada 1 Juni 2020

Gresnews.com/berita/tips/113518-tugas-dan-fungsi-kpknk/, diakses pada 4 November 2020