

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

Jessica A Putri Hutapea, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
Veteran Jakarta, email : jessicahutapeaa@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i03.p03>

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan mengidentifikasi bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan proses lelang eksekusi dan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan. jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara memberikan hak kepada penjual untuk menentukan syarat lelang yang sifatnya khusus kemudian tidak bertentangan dengan peraturan umum lelang maupun peraturan perundang-undangan yang ada. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan di KPKNL yakni pemerintah yang memiliki kedudukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pelelangan eksekusi dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku demikian.

Kata Kunci: perjanjian, kredit, lelang

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze legal protection for debtors for the auction of mortgage execution that does not reach the maximum value and to identify how the government should determine the execution auction process and the limits in conducting the auction for execution of mortgage rights. This type of research uses normative juridical research methods. Article 6 paragraph (2) Decree of the Minister of Finance jo. Article 6 paragraph (2) The decision of the Directorate General of Accounts Receivable and State Auction gives the seller the right to determine auction conditions which are specific in nature and do not contradict the general auction regulations or existing laws and regulations. The auction for the execution of mortgage rights must be carried out at the KPKNL, namely the government which has a position based on the provisions of the applicable laws so that the auction for execution is carried out in accordance with the applicable regulations

Key Words: agreement, credit, auction

I. Pendahuluan

1.1. Latar belakang masalah

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 dijaminan 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.¹

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.²Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena di perjanjikan 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.³

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 di pungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara. Lelang atau Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.⁴ 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. Menurut Standar Penilaian Indonesia,

¹ Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, (Depok, Papas Sinar Sinanti, 2019), hlm. 1.

²Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1991), hlm. 19.

³ Burhan, *op. cit*, hlm.3.

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta :Rajawali Pers, 2011), hlm. 239.

karakteristik yang digunakan untuk dapat menilai tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi (nilai minimum) agar dapat mengetahui sebuah limit. Nilai maksimum dapat diartikan sebagai nilai tertinggi antara pembeli dan penjual dimana pemasarannya dilakukan secara benar adanya sehingga kedua belah pihak mempunyai kehati-hatian dan tanpa paksaan. Sedangkan nilai minimum dapat diartikan sebagai nilai terendah untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar.⁵

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 di bebani hak tanggungan tersebut akan dilelang sehingga pelunasan piutang kreditur terlaksana, Sebagaimana dalam studi kasus Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 48/pdt.G/2019/PN pwt 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 perbulannya 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 lainnya 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 dengan nilai likuidasi (nilai terendah) dalam lelang eksekusi. Sedangkan sebaiknya jika jaminan tersebut tidak terjual maka nilai limit akan diturunkan di penawaran yang kedua lalu apabila belum terjual sebaiknya diturunkan hingga menyentuh nilai likuidasi (minimum). 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 No 27/PMK.06 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat pernyataan "Dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi." Dasar hukum untuk melakukan gugatan perdata karena hasil lelang tidak cukup untuk melunasi seluruh utang adalah Pasal 1131 KUHPer yang 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." Pernyataan ini tidak sama halnya dengan **Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.Kds** pada 26 Juni 2012 dalam putusan tersebut menerapkan pelelangan eksekusi yang dilaksanakan 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

⁵Jika Bank melelang harga jaminan dibawah pasar: 2017, Esther Roseline,S.H., "www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar/ (diakses pada tanggal 1 Juni 2020).

kali kemudian jika kurun waktu sudah lewat maka pihak KPKNL bisa menurunkan lagi nilai objek lelang tetapi adapun nilai yang ditetapkan tidak dijatuhkan dibawah nilai limit, sehingga hal ini tidak sepenuhnya merugikan debitur. Kemudian, **Jurnal Universitas Brawijaya yang berjudul "Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah"** dibuat oleh Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika dan Siti Hamidah, Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, ⁶Jurnal ini menjelaskan tentang bagaimana pelelangan terjadi kepada debitur dan lelang eksekusi tersebut dilakukan dengan nilai limit rendah demi mencapai proses penjualan obyek lelang dapat lebih mudah walaupun tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga proses eksekusi lelang yang dilakukan dibawah nilai limit mengakibatkan perbuatan melawan hukum karena dalam proses pelaksanaan lelang menimbulkan kerugian pada pihak debitur, eksekusi lelang barulah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku jika eksekusi lelang dilakukan tidak sesuai prosedur maka dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang dan dianggap batal demi hukum. Selain itu, **Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan yang berjudul "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Eksekusi Hak Tanggungan"** dibuat oleh Herzie Riza Fahmi, Tunggul Anshari Setia Negara dan Endang Sri, Program studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, ⁷dalam penelitian membahas dasar-dasar pelelangan objek hak tanggungan, nilai limit objek eksekusi pelelangan agar menghindari kerugian antara debitur dan kreditur selain itu menggunakan peraturan yang berlaku jika timbulnya suatu masalah di kemudian hari peraturan ini dapat lebih dipertimbangkan oleh pihak Pengadilan.

Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan bagi kredit yang telah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT di antaranya sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan : "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." Namun pada prakteknya banyak kreditur tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati dan bertanggung jawab yang tentu akan menimbulkan kerugian pada debitur. Karena apabila Pasal 1131 KUHPerduta 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 KUHPerduta yang melanggar hak pemilik dan dijual terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku karena telah melaksanakan lelang yang terkait harga lelang terlalu rendah/dibawah harga pasar sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur).

⁶ Ria Desmawati, dkk. *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Jurnal Magister Kenotariatan Brawijaya

⁷ Fahmi, Herzie Riza, Tunggul Anshari Setia Negara, and Endang Sri Kawuryan. "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 4, no. 2 (2019): 310-320.

1.2.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas yakni bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan proses lelang eksekusi dan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan mengidentifikasi bagaimana seharusnya pemerintah menetapkan proses lelang eksekusi dan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan

2. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan sebuah kegiatan ilmiah yang dilandaskan terhadap metode, sistematika tertentu guna mempelajari satu atau lebih gejala hukum dengan cara menganalisisnya dan melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap suatu fakta hukum tertentu, selanjutnya mengupayakan suatu pemecahan/ jalan keluar terhadap permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.⁸

Maka dalam penelitian yang penulis teliti, jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yakni dilakukan dengan cara studi pustaka dengan mengkaji dan menganalisis berbagai peraturan untuk mengetahui perlindungan hukum atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum dan untuk mengetahui penting tidaknya peraturan yang berlaku bagi setiap kasus/permasalahan yang terjadi kedepannya.

Penelitian ini 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 berhubungan 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”.⁹

3. Hasil dan pembahasan

Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang .

Hak tanggungan berdasarkan “Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan” adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1984, hlm. 43.

⁹ Peter Mahmud Marzukim, *Penelitian Hukum*, (Jakarta :Prenadamedia Grup, 2005), hlm. 133.

berhubungan atas tanah , yang selanjutnya disebut hak tanggungan yang berarti hak jaminan dibebankan pada hak atas tanah sesuai yang di atur “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada ketentuannya hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah mengenai kewenangan kreditur untuk berbuat atau melakukan sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan namun bukan untuk di kuasai secara fisik dan digunakan oleh kreditur tetapi untuk menjualnya kembali jika debitur cedera janji sehingga lunaslah pembayaran utang debitur kepadanya.¹⁰

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yakni hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.¹¹ Lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan jika debitur cedera janji , maka pemegang hak tanggungan pertama mendapat hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang telah dilakukan. Ketentuan pelaksanaan lelang diatur pada “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016” tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. “Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No 27” mendefinisikan lelang adalah penjualan barang secara terbuka sesuai dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang meningkat maupun menurun untuk mencapai harga yang tertinggi lewat suatu pengumuman lelang yang dilakukan lewat surat kabar harian yang dilaksanakan oleh KPKNL bidang pelayanan penilaian, bidang pelayanan lelang. KPKNL memberikan pelayanan publik yang terbaik 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.

Menurut peraturan menteri keuangan lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis, meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang dari pengumuman lelang, apa yang diletakkan pada 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 sudah merundingkan agar menjual objek lelang dibawah harga pasar dan itu hanya boleh dilakukan tergantung kesepakatan dari para pihak.

3.1. Perlindungan hukum bagi debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum

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 dilaksanakan

¹⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 24.

¹¹ MunirFuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 146.

bilamana debitur tidak melakukan kewajibannya/ cidera janji atas perjanjiannya oleh para pihak dalam perjanjian kredit, oleh karena itu cara yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur adalah dengan cara melelang objek jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan utang dari hasil lelang tersebut.

Di dalam perjanjian kredit ketika menggunakan jaminan hak tanggungan dikenal istilah akta pemberian hak tanggungan yakni perjanjian kebendaan dimana dilakukan pendaftaran kemudian mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan "Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)" mengatakan jika pemberi Hak Tanggungan didasarkan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tersebut dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹² Jaminan kebendaan yang dapat diikat oleh hak Tanggungan sesuai UUHT bertujuan supaya kreditur sebagai pemegang jaminan yang kuat secara dan diakui secara yuridis. Jaminan tersebut harus diikat dengan cara pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai objek tersebut berada. Dengan adanya hak tanggungan maka lembaga telah memberikan wewenang kepada kreditur sebagai pemegang hak jaminan. Proses yang dapat dilakukan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan harus sesuai dengan peraturan yang tertulis, kemudian harus dinyatakan bahwa objek milik debitur sudah dapat di eksekusi sehingga sudah disetujui oleh para pihak.

Pada "Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2)" 'Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara' memberikan hak kepada penjual untuk menentukan syarat lelang yang sifatnya khusus , kemudian dengan syarat khusus tersebut tidak dapat bertentangan dengan peraturan umum lelang maupun peraturan perundang-undangan yang ada.¹³ Agar apabila penjualan lelang dilakukan tidak di muka umum oleh pejabat lelang maka eksekusi lelang dinyatakan batal demi hukum, segala syarat-syarat dan proses untuk meng-eksekusi objek lelang sudah atas peraturan-peraturan yang berlaku atas persetujuan wewenang dari Pemerintah.

3.2. Tindakan Pemerintah menetapkan proses lelang eksekusi dan batasan dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

Untuk melaksanakan lelang eksekusi atas objek yang sudah dijaminan 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 di lakukan oleh kantor lelang atau disebut juga sebagai perantara lelang sesuai dengan cara penjualan dengan penawaran tinggi maupun rendah, penawaran secara tertulis dengan pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan tersebut. Dalam prosedur melakukan eksekusi hak tanggungan, harapan kreditur jika dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan agar apabila debitur cidera janji dengan harapan

¹²"Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996, Pasal 10 Ayat (1)"

¹³Keputusan Menteri Keuangan Lelang No 27/PMK.06/2016, Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 6 Ayat (2).

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 telah ada perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, perlindungan terhadap kreditur tercantum pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak misalnya ketentuan bunga & denda yang tertulis di dalam perjanjian kredit masih tetap diberlakukan, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada bank / pihak lain yang ditunjuk untuk masuk kedalam masing-masing agunan kredit oleh debitur kepada bank sebagai pelunasan kredit.

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 haruslah sebagai berikut :

1. sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya pada tahap awal pelelangan harga minimum objek yang akan dilelang ditetapkan oleh pemilik objek (debitur),
2. kemudian jika setelah 30 hari objek belum berhasil terjual harga akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek sejutuh mungkin kemudian dalam tahap kedua apabila objek lelang belum juga terjual maka
3. pada tahap ketiga pihak kreditur wajib menjatuhkan lagi nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur yang memiliki hak atas objek hak tanggungan tersebut.

Salah satu bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas objek hak tanggungan adalah tidak sulit dan kemudian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut atas objeknya merupakan bukti dari perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur mengalami cidera janji atas pelunasan utang, begitupun sebaliknya diharapkan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan kreditur dapat memenuhi syarat-syarat dan ketentuan eksekusi terhadap pelaksanaan lelang yang sama dengan peraturan lelang yang berlaku, yang artinya para pihak tidak saling merugikan seperti kasus Pengadilan Negeri Purwokerto No 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 kerjasama antara kreditur dan debitur selama ini selalu lancar karena debitur selalu tepat waktu dan lancar membayar kreditnya.

Hubungan kerjasama 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 & fasilitas *time loan* sebesar Rp 10.000.000.000, kemudian fasilitas *installment loan*-I sebesar Rp 2.500.000.000 dan yang terakhir fasilitas

installment loan-II sebesar Rp 2.500.000.000 yang jika ditotalkan semuanya menjadi Rp 21.000.000.000. Atas kredit yang dimiliki penggugat kepada tergugat maka penggugat memberikan jaminan 7 sertifikat tanah di bulan Mei tahun 2013 dan sejak awal kerjasama 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 pinjaman tersebut diberikan oleh tergugat karena pinjaman yang sebelumnya diberikan telah banyak berkurang sebagai akibat dilakukannya pembayaran.

Sampai pada di bulan 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. 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.

Berkaitan 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 dibawah 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 (PMH) yang kemudian hakim dapat membatalkan pelelangan tersebut karena proses lelang di anggap menyalahi aturan yang berlaku dan setelah itu dalam pelaksanaannya hakim haruslah meminta penilai yang digunakan oleh penjual dapat mempertanggung jawabkan di Pengadilan karena telah menentukan harga lelang atas tafsiran nilainya. Sehingga Pengadilan dapat membatalkan nilai eksekusi yang dilakukan dibawah harga pasar (jika nilainya terlalu jauh dari harga pasar) dan landasan yang digunakan adalah pasal 1365 KUHPer 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

dipermasalahan 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 harus dilaksanakan di KPKNL yakni pemerintah yang memiliki kedudukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pelelangan eksekusi dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku demikian. Karena pemerintah yang berwenang untuk melakukan lelang ialah KPKNL, tentu pihak KPKNL harus melakukan lelang eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku seperti menerapkan ketentuan pasal 6 UUHT yang mengakatan nilai limit haruslah ditetapkan oleh penjual. Berdasarkan hasil penilaian dari penilai yang dimana hasil penilaian dari penilai atas objek tanggungan adalah sebesar dua puluh tujuh miliar tetapi nilai limit yang ditetapkan oleh kreditur menjadi sebesar delapan belas miliar 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 KUHPer Peraturan serta sebelum terjadinya pelelangan harus diperhatikan terlebih dahulu pasal-pasal dalam aturan yang berlaku agar debitur maupun kreditur tidak ada yang mengalami kerugian.

4. Kesimpulan

Segala penetapan nilai limit lelang eksekusi yang dilakukan jauh dibawah harga pasar dan merugikan pihak debitur dapat mempergunakan pasal 1365 KUHPer yang membahas tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga dasar pertimbangannya adalah perbuatan melawan hukum tersebut dan dapat menjadi dasar dibatalkannya lelang eksekusi atas objek tanggungan yang dijaminan dengan begitu maka dapat dinyatakan bahwa adanya kerugian dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian bagi pihak debitur selaku pemilik objek, sebabnya juga menjadi tidak sah dan melanggar kewajaran 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 dibawah 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 UUHT.

Daftar Pustaka

Buku

- D, Mariam. *Perjanjian Kredit Bank* . Bandung: Alumni,ct III, 1982.
- Effendi, Masri Singarimbun dan Sofyan. *etode Penelitian social*. Jakarta : LP3ES, 2004.
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria dan pelaksanannya*. Jakarta: Djambaran, 2008.
- Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka , 2009.

- L.j Van Apeldoorn dalam Shidart. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT Revika Abitama, 2006.
- Marzukim, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Prenadamedia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum; Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty, 1991.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : Mandar Maju , 2004.
- Putra, Lili Rasjidi dan I.B Wya. *Hukum sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993.
- Raharjoi, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakt, 2000.
- Salim HS, Jakarta :. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Sidabariba, Burhan. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar, 2019.

Jurnal

- Fahmi, Herzie Riza, Tunggul Anshari Setia Negara, and Endang Sri Kawuryan. "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 4, no. 2 (2019): 310-320.
- RD Rianto, Prija Djatmika, dan Siti Hamidah. 2017. "Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah, *Jurnal Magister Kenotariatan Brawijaya* (2017).

Website

- Roseline, Esther. *jika bank melelang harga jaminan dibawah pasar*. 2017. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jik> (diakses pada Juni 1, 2020).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI- Press, 1984.
- tugas dan fungsi KPKNL*. [gresnews.com/berita/tips/113518-tugas-dan-fungsi-kpknl/](https://www.gresnews.com/berita/tips/113518-tugas-dan-fungsi-kpknl/) (diakses pada November 1, 2020).

Peraturan-Peraturan yang Berlaku dan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah.