

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR ATAS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TANPA MENGGUNAKAN HARGA LIMIT YANG DITETAPKAN SECARA WAJAR

Oleh

Aan Imam Santoso¹, Yudha Cahya Kumala², Maryano³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹12021010462076@pascajayabaya.ac.id, ²yudha.ck@gmail.com,

³maryano.myn@gmail.com

Article History:

Received: 17-09-2025

Revised: 22-09-2025

Accepted: 20-10-2025

Keywords:

Legal Protection, Mortgage
Auction Execution, Reserve
Price

Abstract : Article 55 paragraph (1) of PMK No. 122 of 2023 states that every Auction implementation is required to have a Limit Value. However, in practice, the implementation of mortgage execution auctions is often carried out without paying attention to the provisions regarding a reasonable limit price. The formulation of the problem in this study is what are the legal consequences of implementing mortgage execution auctions without using a reasonably determined limit price? And what is the legal protection for debtors for implementing mortgage execution auctions without using a reasonably determined limit price? The theories used in this study are the theory of legal consequences according to R. Soeroso and the theory of legal protection according to Satjipto Rahardjo. The method used in this research is a normative juridical research type in the form of legal materials from libraries or secondary data with primary, secondary and tertiary legal materials sources. The research approach used is a statutory, conceptual, analytical and case approach. The legal material collection technique is carried out by identifying and inventorying positive legal regulations, and researching library materials relevant to the problem. The legal material analysis technique is carried out with systematic legal interpretation, grammatical and analogical construction. The results of the study indicate that the legal consequences of implementing a mortgage auction without using a reasonably determined limit price are that the auction is invalid and has no binding legal force. The unfairness in determining the limit price that is not based on an objective and independent assessment has caused real losses for the debtor. Therefore, this action can be categorized as an unlawful act (*onrechtmatige daad*). The consequences of this violation not only cause the

cancellation of the auction results, but also have an impact on the legal status of the collateral object, which must be returned to its original condition before the auction was conducted. Legal protection for debtors in implementing a mortgage auction without using a reasonably determined limit price is provided in the form of repressive legal protection. This protection allows the aggrieved debtor to file an objection or lawsuit through the courts. The legal basis refers to Article 1365 of the Civil Code concerning unlawful acts, which occur when the execution is carried out without paying attention to the principle of prudence, without involving an independent assessment, or in bad faith. In this context, the debtor can demand the cancellation of the auction results and the restoration of rights to the collateral object that has been auctioned illegally.

PENDAHULUAN

Hubungan hukum antara kreditur dan debitur pada umumnya bermula dari kesepakatan berupa perjanjian kredit, yaitu suatu bentuk perjanjian pinjam-meminjam uang yang disepakati oleh kedua belah pihak.¹ Sebagai jaminan atas pelunasan utang, kreditur biasanya meminta debitur menyerahkan suatu benda sebagai agunan. Dalam konteks jaminan kebendaan, apabila objek jaminan berupa tanah dan bangunan, maka digunakanlah lembaga hak tanggungan. Apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur berhak mengeksekusi jaminan tersebut, biasanya setelah memberikan teguran atau peringatan terlebih dahulu. Jika peringatan tidak diindahkan, maka proses eksekusi dapat dilakukan, baik melalui pengadilan maupun pelelangan umum oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).²

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³

Ketentuan tersebut memberikan informasi bahwa lembaga hak tanggungan sendiri memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur, yaitu hak eksekutorial terhadap objek jaminan apabila terjadi kelalaian dari pihak debitur.⁴ Namun demikian, dalam pelaksanaan lelang eksekusi, terdapat kewajiban untuk menjunjung prinsip transparansi, keadilan, dan perlindungan hak-hak debitur, salah satunya melalui penetapan harga limit yang wajar. Harga limit merupakan nilai minimal penawaran yang ditentukan sebelum proses lelang, dan idealnya ditetapkan berdasarkan penilaian independen agar mencerminkan nilai pasar objek jaminan.⁵

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 1

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6

⁴ Salim HS, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 107

⁵ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2019, hlm. 19

Sebagaimana dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 122 Tahun 2023) menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.⁶ Pasal 57 menentukan bahwa nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai.⁷ Ketentuan ini menekankan pentingnya penetapan harga limit yang wajar dan transparan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, guna melindungi hak debitur dan memastikan proses lelang berjalan sesuai prosedur yang berlaku.

Namun dalam praktiknya, sering kali pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan mengenai harga limit yang layak.⁸ Penilaian yang tidak objektif atau tidak melibatkan penilai independen berpotensi menyebabkan objek lelang terjual di bawah harga pasar. Hal ini menimbulkan kerugian bagi debitur karena nilai hasil lelang tidak proporsional dengan nilai ekonomis jaminan yang dilelang, sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan.⁹ Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pada beberapa kasus sebagai berikut:

1. Kasus dalam Putusan Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr, dimana Moch Syamsudin melakukan perjanjian kredit dengan PT BPR Cinde Wilis dengan menggunakan jaminan hak tanggungan. Namun debitur tidak mampu melunasi, sehingga kreditur pada tanggal 28 Agustus 2023 melakukan lelang hak tanggungan, dimana pelaksanaan pelelangan hak tanggungan tidak menggunakan harga limit yang ditetapkan secara wajar.¹⁰
2. Kasus dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, dimana Asry selaku debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parigi selaku kreditur megikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan. Namun debitur tidak mampu melunasi, sehingga kreditur pada tanggal 7 Oktober 2020 melakukan lelang hak tanggungan tanpa menggunakan harga limit yang ditetapkan secara wajar.¹¹
3. Kasus dalam Putusan Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, dimana Robertus Harseno melakukan perjanjian kredit dengan PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Utama Purwokerto dengan menggunakan jaminan hak tanggungan. Namun debitur tidak mampu melunasi, sehingga pihak Bank pada tanggal 26 Juni 2019 melakukan lelang hak tanggungan tanpa menggunakan harga limit yang ditetapkan secara wajar.¹²

Beberapa kasus menunjukkan bahwa bank sebagai kreditur melelang hak tanggungan atas tanah debitur tanpa menetapkan harga limit yang wajar, sehingga merugikan debitur. Ketimpangan posisi antara debitur dan kreditur, baik secara hukum maupun ekonomi, memperkuat urgensi untuk mengkaji dampak hukum dan perlindungan yang layak bagi debitur dalam lelang eksekusi tersebut.

LANDASAN TEORI

a. Teori Perlindungan Hukum

⁶ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 55 ayat (1)

⁷ *Ibid*, Pasal 57

⁸ Jessica A Putri Hutapea, Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 9, No. 3, 2021, hlm. 404

⁹ Gunawan Widjaja, *Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahannya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 121.

¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg

¹² Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹³ Perlindungan hukum terbagi menjadi dua, yaitu *preventif* dan *represif*. Perlindungan *preventif* bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran hak. Sementara itu, perlindungan *represif* diberikan setelah terjadi pelanggaran, seperti melalui gugatan ke pengadilan untuk memulihkan hak.¹⁴

b. Teori Akibat Hukum

Menurut R. Soeroso akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.¹⁵ Akibat hukum dapat berwujud:

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.¹⁶

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif berupa bahan hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, dan meneliti bahan pustaka yang relevan dengan permasalahan. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum sistematis, gramatikal dan konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Menggunakan Harga Limit Yang Ditetapkan Secara Wajar

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan instrumen penting dalam menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), khususnya Pasal 6 dan Pasal 20, kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Pelaksanaan eksekusi ini tidak hanya menjamin kepastian hukum, tetapi juga keadilan bagi kedua belah pihak. Namun, kepastian hukum tersebut menjadi problematik ketika pelaksanaan lelang dilakukan tanpa penetapan harga limit yang wajar.

Dalam praktik hukum, dikenal tiga mekanisme utama eksekusi hak tanggungan, yaitu

¹³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 38.

¹⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295

¹⁶ *Ibid*, hlm. 296

parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, eksekusi melalui pengadilan sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, dan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT. Ketiga mekanisme ini memiliki tujuan untuk melindungi kepentingan kreditur tanpa mengabaikan hak-hak debitur. Namun, pelaksanaan lelang tanpa memperhatikan ketentuan nilai limit dapat menimbulkan ketimpangan hukum yang signifikan.

Sebagai bagian dari sistem hukum ekonomi, pelaksanaan lelang wajib mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 122/2023). Pasal 55 ayat (1) peraturan tersebut menegaskan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didasarkan pada nilai limit yang telah ditetapkan sebelumnya, sementara Pasal 57 mewajibkan bahwa nilai limit harus didasarkan pada laporan hasil penilaian dari penilai independen. Hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan lelang mencerminkan transparansi dan nilai ekonomi yang adil.

Penetapan harga limit berfungsi sebagai batas minimal penawaran dalam proses lelang, untuk mencegah agar objek agunan tidak dijual dengan harga jauh di bawah nilai pasar. Namun, dalam praktiknya masih sering dijumpai pelaksanaan lelang eksekusi tanpa menggunakan harga limit yang objektif. Kondisi ini berpotensi melanggar prinsip *equality before the law* dan menimbulkan kerugian finansial bagi debitur yang asetnya dijual di bawah nilai pasar.

Persoalan mengenai penetapan harga limit yang tidak wajar dapat dilihat dari beberapa kasus pengadilan. Salah satunya adalah Putusan Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr, di mana pelaksanaan lelang oleh PT BPR Cinde Wilis dilakukan tanpa penetapan harga limit yang wajar, sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur Moch Syamsudin. Dalam perkara tersebut, pengadilan menyatakan bahwa lelang tidak sah karena tidak memenuhi asas keadilan dan kehati-hatian dalam penentuan harga limit.

Kasus lainnya adalah Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg, antara Asry sebagai debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Parigi. Dalam kasus ini, BRI melakukan lelang tanpa menggunakan hasil penilaian dari penilai independen. Akibatnya, nilai jual objek agunan jauh di bawah harga pasar, dan pengadilan memerintahkan agar lelang diulang dengan harga limit yang lebih adil dan proporsional sesuai ketentuan hukum.

Sementara dalam Putusan Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG, pengadilan memutuskan bahwa tindakan PT Bank Central Asia Tbk. (KCU Purwokerto) yang menetapkan harga limit sama dengan nilai likuidasi dalam lelang kedua merupakan tindakan yang tidak wajar. Hakim menilai bahwa tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan karenanya hasil lelang dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Ketiga putusan tersebut menunjukkan pola sistemik di mana kreditur sering kali mengabaikan kewajiban menetapkan harga limit secara objektif. Padahal, Pasal 6 UUHT memang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, namun pelaksanaan hak tersebut harus sejalan dengan prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi debitur. Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat mengubah status hukum hasil lelang menjadi tidak sah.

Untuk memahami akibat hukumnya, digunakan teori akibat hukum menurut R. Soeroso

yang menyatakan bahwa setiap tindakan hukum yang sah menimbulkan akibat hukum yang diakui dan dilindungi oleh hukum, selama dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila suatu tindakan hukum dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan norma hukum, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan sanksi hukum, seperti pembatalan perbuatan atau ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan.

Berdasarkan teori akibat hukum tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa harga limit yang wajar dapat menimbulkan tiga akibat hukum. Pertama, lahirnya atau hapusnya keadaan hukum yang tidak sah, seperti dalam Putusan Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr, di mana pengadilan membatalkan hasil lelang karena dianggap cacat hukum. Kedua, berubahnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur menjadi konflik hukum, sebagaimana terlihat dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg. Ketiga, timbulnya sanksi hukum karena perbuatan melawan hukum, sebagaimana diputuskan dalam Putusan Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG.

Dalam konteks hukum positif, tindakan menetapkan harga limit tanpa dasar penilaian independen dapat dikategorikan sebagai pelanggaran administratif sekaligus perbuatan melawan hukum. Tindakan tersebut bertentangan dengan asas keadilan, transparansi, dan prinsip *pacta sunt servanda* dalam perjanjian antara kreditur dan debitur. Selain itu, perbuatan ini melanggar ketentuan dalam PMK No. 122/2023 yang mengharuskan adanya appraisal profesional sebagai dasar penentuan nilai limit.

Ketidakseimbangan posisi antara debitur dan kreditur dalam praktik lelang juga menimbulkan asimetri kekuasaan. Debitur sering kali tidak memiliki daya tawar yang cukup untuk menolak pelaksanaan lelang yang merugikan, terutama ketika pelaksanaan dilakukan tanpa transparansi. Kondisi ini menyebabkan debitur menjadi pihak yang paling dirugikan dan mendorong timbulnya gugatan hukum terhadap hasil lelang.

Dalam tataran teoritis, tindakan lelang dengan harga limit yang tidak wajar bertentangan dengan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, yang menekankan bahwa perlindungan hukum harus memberikan pengayoman terhadap hak-hak individu yang dirugikan oleh tindakan hukum orang lain. Pelaksanaan lelang yang tidak transparan dan tidak adil jelas bertentangan dengan prinsip ini, karena merampas hak debitur atas nilai ekonomis dari asetnya.

Peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menjadi penting dalam memastikan bahwa proses lelang dilakukan sesuai ketentuan hukum. KPKNL seharusnya tidak hanya berfungsi sebagai pelaksana administratif, tetapi juga memiliki kewenangan dalam memverifikasi kewajaran nilai limit. Pengawasan yang lemah dapat menyebabkan penyimpangan prosedur dan menimbulkan sengketa hukum yang berlarut.

Dalam praktiknya, nilai limit yang ditetapkan di bawah harga pasar tidak hanya menimbulkan kerugian bagi debitur, tetapi juga dapat menyebabkan hilangnya kepercayaan publik terhadap sistem lelang negara. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan pengawasan terhadap pelaksanaan lelang menjadi keharusan untuk menjaga keadilan substantif dalam praktik eksekusi hak tanggungan.

Selain itu, dalam konteks Barang Milik Negara (BMN), ketidaksesuaian antara nilai limit dan nilai wajar dalam Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) juga menjadi perhatian. Penetapan harga limit yang jauh di bawah nilai pasar berpotensi menimbulkan kerugian negara dan mencederai prinsip akuntabilitas publik sebagaimana diatur dalam peraturan

keuangan negara.

Dalam beberapa perkara, pengadilan membatalkan hasil lelang karena nilai limit yang tidak wajar dianggap melanggar hukum. Hal ini menegaskan bahwa aspek kewajaran harga merupakan elemen penting untuk menentukan sah tidaknya suatu pelaksanaan lelang. Ketika nilai limit ditetapkan tanpa acuan yang objektif, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ilegal dan tidak sah secara hukum.

Dari keseluruhan uraian tersebut, pelaksanaan lelang tanpa menggunakan harga limit yang wajar dapat menimbulkan tiga akibat hukum utama: batalnya hasil lelang, berubahnya status hukum objek jaminan, dan munculnya hak debitur untuk menuntut ganti rugi. Ketiga akibat hukum ini menunjukkan bahwa proses lelang tidak hanya harus sah secara formal, tetapi juga adil secara substantif.

Akhirnya, berdasarkan teori akibat hukum R. Soeroso dan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa penetapan harga limit yang wajar merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat hukum serius. Proses lelang seperti itu tidak hanya kehilangan keabsahan hukumnya, tetapi juga mengakibatkan hilangnya hak debitur atas keadilan ekonomi dan hukum.

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Menggunakan Harga Limit Yang Ditetapkan Secara Wajar

Dalam praktik pemberian kredit, bank memiliki dua tujuan pokok yaitu profitabilitas dan keamanan dana (*safety*). Profitabilitas diperoleh melalui bunga pinjaman yang dibayar debitur, sedangkan keamanan dana dijaga melalui jaminan atau agunan yang dapat dieksekusi apabila debitur gagal bayar. Namun, pelaksanaan eksekusi terhadap agunan, khususnya melalui mekanisme lelang, harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan ketidakadilan, terutama bagi pihak debitur.

Upaya penyelamatan kredit bermasalah biasanya ditempuh dengan restrukturisasi, yang meliputi *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Apabila langkah-langkah tersebut gagal dan debitur tetap wanprestasi, bank akan menempuh eksekusi agunan. Terdapat dua metode utama dalam eksekusi ini: penjualan di bawah tangan bagi debitur kooperatif dan penjualan melalui lelang umum yang dilakukan oleh pejabat lelang negara. Lelang dianggap efisien karena memberikan kepastian hukum, tetapi tetap harus dilaksanakan sesuai prinsip keadilan dan kehati-hatian.

Sebelum pelaksanaan lelang, bank sebagai penjual wajib menetapkan nilai limit sebagai harga minimal penawaran. Nilai limit ini menjadi tolok ukur kewajaran harga dan indikator perlindungan bagi debitur agar agunannya tidak dijual terlalu murah. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 122/2023) memberikan landasan hukum mengenai penetapan nilai limit ini, termasuk mekanisme dan masa berlakunya.

Berdasarkan Pasal 56 PMK No. 122/2023, penetapan nilai limit dapat didasarkan pada laporan penilai independen (*appraisal*), penaksiran internal, atau perkiraan penjual untuk lelang sukarela. Pasal 57 menegaskan bahwa dalam lelang eksekusi hak tanggungan, nilai limit harus ditentukan berdasarkan laporan penilaian resmi, terutama untuk objek di atas Rp 10 miliar. Sedangkan Pasal 59 menegaskan bahwa nilai limit tidak boleh lebih rendah dari nilai likuidasi dan tidak lebih tinggi dari nilai pasar.

Penetapan nilai limit yang tidak wajar, misalnya hanya berdasarkan jumlah utang tanpa memperhatikan nilai pasar agunan, dapat menimbulkan ketimpangan dalam perlindungan hukum terhadap debitur. Ketika nilai lelang berada jauh di bawah nilai ekonomis barang, debitur kehilangan potensi untuk menutup utangnya secara proporsional, sehingga hak-haknya dilanggar dan prinsip keadilan tercederai.

Dalam berbagai kasus, praktik penetapan harga limit yang tidak wajar telah berujung pada gugatan hukum. Salah satunya adalah **Putusan Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr**, di mana PT BPR Cinde Wilis melakukan lelang terhadap objek jaminan Moch Syamsudin tanpa menetapkan harga limit secara objektif. Pengadilan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tersebut tidak sah karena bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan keadilan, sehingga dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Kasus lainnya ialah **Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg**, antara Asry sebagai debitur dengan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Parigi sebagai kreditur. Karena lelang dilakukan tanpa penilaian independen, harga jual jauh di bawah nilai pasar. Pengadilan memutuskan bahwa lelang harus dibatalkan dan diperintahkan untuk diulang dengan penetapan harga limit yang wajar oleh penilai independen.

Dalam **Putusan Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG**, PT Bank Central Asia Tbk. menetapkan harga limit sama dengan nilai likuidasi tanpa appraisal independen. Hakim menyatakan tindakan ini sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan debitur Robertus Harseno, dan menyatakan bahwa lelang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Ketiga putusan ini memperlihatkan pola pelanggaran serupa dalam pelaksanaan lelang oleh kreditur.

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur wanprestasi, namun pelaksanaan eksekusi tersebut harus tetap menjunjung prinsip perlindungan hukum dan proporsionalitas. Pelanggaran terhadap ketentuan penetapan harga limit yang wajar jelas bertentangan dengan asas kepastian hukum dan keadilan yang diatur dalam peraturan perundangan.

Perlindungan hukum bagi debitur dapat ditinjau melalui **teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo**, yang membedakan perlindungan hukum menjadi preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah pelanggaran hak sebelum terjadi, sedangkan perlindungan represif berfungsi memulihkan hak setelah terjadi pelanggaran. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, penetapan nilai limit oleh penilai independen merupakan bentuk perlindungan preventif.

Ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan Pasal 57 PMK No. 122/2023 merupakan wujud perlindungan preventif yang menjamin proses lelang dilakukan dengan nilai limit yang wajar. Adanya kewajiban melibatkan penilai independen dimaksudkan untuk mencegah tindakan sepihak kreditur yang merugikan debitur. Dengan demikian, regulasi ini menegakkan prinsip keadilan dan objektivitas dalam penentuan nilai limit.

Apabila pelaksanaan lelang dilakukan tanpa memperhatikan harga limit yang wajar, perlindungan hukum yang dapat ditempuh adalah bersifat represif. Debitur dapat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dengan menuntut pembatalan lelang dan pemulihan hak atas objek jaminan yang dilelang secara tidak sah.

Pasal 1365 KUHPerdata menetapkan lima unsur yang harus dipenuhi agar suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, perbuatan tersebut melanggar hukum, terdapat unsur kesalahan, menimbulkan kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dalam ketiga kasus di atas, seluruh unsur ini terpenuhi, sehingga lelang-lelang tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Selain itu, teori akibat hukum yang dikemukakan oleh **R. Soeroso** juga relevan untuk menjelaskan konsekuensi dari tindakan hukum yang tidak sah. Menurut teori ini, setiap tindakan hukum menimbulkan akibat yang mengubah keadaan hukum atau status hukum pihak terkait. Apabila pelaksanaan lelang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum, maka akibat hukumnya berupa pembatalan hasil lelang dan kewajiban mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan.

Dalam sistem peradilan, debitur memiliki hak untuk menempuh upaya hukum berjenjang, mulai dari banding, kasasi hingga peninjauan kembali (PK). Upaya ini menjamin akses terhadap keadilan dan memastikan bahwa pelaksanaan hukum perdata berjalan sesuai asas *due process of law*. Mekanisme bertingkat ini juga menjadi instrumen korektif terhadap praktik lelang yang melanggar hukum.

Sementara itu, Pasal 20 ayat (5) UUHT memberikan ruang perlindungan preventif bagi debitur, yakni bahwa penjualan objek jaminan melalui lelang dapat dihindarkan apabila debitur melunasi seluruh utang sebelum pengumuman lelang dilakukan. Ketentuan ini menjaga keseimbangan antara hak kreditur untuk menagih dan hak debitur untuk mempertahankan asetnya.

Pengadilan memegang peran penting dalam mengawasi pelaksanaan lelang agar sesuai dengan prinsip keadilan. Pengawasan yudisial terhadap lelang yang dilakukan tanpa penilaian independen berfungsi untuk mengoreksi tindakan sewenang-wenang kreditur dan pejabat lelang. Dengan demikian, pengadilan menjadi pelindung utama hak-hak debitur dalam eksekusi hak tanggungan.

Lebih jauh, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) juga perlu memperkuat fungsi verifikasinya terhadap kewajaran harga limit. Mekanisme verifikasi dan pengawasan yang ketat terhadap laporan penilaian independen dapat mencegah pelaksanaan lelang yang cacat hukum sejak awal, serta menjamin transparansi dan akuntabilitas dalam setiap proses eksekusi.

Dengan adanya pengawasan berlapis oleh KPKNL dan lembaga pengawas terkait, proses pelaksanaan lelang akan menjadi lebih adil dan kredibel. Prinsip *due process of law* dapat ditegakkan, memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, dan mencegah penyalahgunaan wewenang oleh kreditur. Hal ini juga memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem hukum nasional.

Perlindungan hukum bagi debitur atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa harga limit yang wajar diberikan dalam dua bentuk utama: **preventif** dan **represif**. Perlindungan preventif dilakukan melalui kewajiban penetapan nilai limit oleh penilai independen, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

Sehingga, pelaksanaan lelang tanpa harga limit yang wajar menimbulkan akibat hukum yang serius berupa batalnya lelang, pengembalian objek kepada debitur, dan kewajiban ganti

rugi oleh kreditur. Hal ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum dalam setiap proses lelang eksekusi hak tanggungan agar hukum tidak sekadar formal, tetapi juga substantif.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa menggunakan harga limit yang ditetapkan secara wajar yaitu lelang tersebut menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal tersebut dikarenakan ketidakwajaran dalam penetapan harga limit yang tidak didasarkan pada penilaian objektif dan independen telah menimbulkan kerugian nyata bagi debitur. Oleh karena itu, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Akibat dari pelanggaran ini tidak hanya menyebabkan pembatalan hasil lelang, tetapi juga berdampak pada perubahan status hukum atas objek jaminan, yang harus dikembalikan ke kondisi semula sebelum lelang dilakukan.
2. Perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa menggunakan harga limit yang ditetapkan secara wajar diberikan dalam bentuk perlindungan hukum represif. Perlindungan ini memungkinkan debitur yang dirugikan untuk mengajukan keberatan atau gugatan melalui jalur peradilan. Dasar hukumnya merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum yang terjadi apabila eksekusi dilakukan tanpa memperhatikan prinsip kehati-hatian, tanpa melibatkan penilaian independen, atau dengan itikad tidak baik. Dalam konteks ini, debitur dapat menuntut pembatalan hasil lelang dan pemulihan hak atas objek jaminan yang telah dilelang secara tidak sah.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, Depok, 2019
- [2] Gunawan Widjaja, *Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahannya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- [3] Jaya Subadi Eka, *Restrukturisasi Kredit Macet*, CV. Hikam Media Utama, Yogyakarta, 2019.
- [4] Jessica A Putri Hutapea, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum*, Jurnal Kertha Semaya, Volume 9, No. 3, 2021.
- [5] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- [6] Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- [7] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- [8] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005
- [9] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019

- [10] Rahman, H., *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- [11] Salim HS, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- [12] Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [13] Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- [14] Sumartik dan Misti Hariasih, *Manajemen Perbankan*, Umsida Press, Sidoarjo, 2018

Perundangan

- [15] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) dan amandemen
- [16] Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- [17] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [18] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- [19] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Yurisprudensi

- [20] Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 128/Pdt.Bth/2023/PN Jmr
- [21] Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Prg
- [22] Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 86/Pdt/2020/PT SMG

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN