

Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah

Kristina Sibange Bange, Sukirno

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
sibangekristina@gmail.com

Abstract

The cancellation of the auction due to a court decision can be taken by filing a lawsuit in either the State Administrative Court or the General/State Court. The object of the lawsuit regarding the cancellation of the auction at the State Administrative Court is the Minutes of Auction. This research was conducted using the normative juridical method. Based on the research results, it can be seen that the auction is said to be a sale and purchase, so in principle the auction is an engagement that occurs between the seller and the buyer where the sale and purchase agreement between the seller and the buyer has the same position. In the auction process carried out by the KPKNL if it is in accordance with the procedures and rules of the auction instruction rules, but is canceled by the court, the debtor does not get any protection at all. But in this case, every auction holder who buys goods by auction is considered a buyer with good intentions, where the buyer has the intention of being obligated to be protected itself.

Keyword: legal protection; debtor; auction

Abstrak

Pembatalan lelang akibat keputusan pengadilan dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan baik dalam Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Umum/Negeri. Yang menjadi objek gugatan mengenai pembatalan lelang di Peradilan Tata Usaha Negara adalah Risalah Lelang. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diketahui bahwa Lelang dikatakan sebagai jual beli, maka pada prinsipnya lelang itu merupakan perikatan yang terjadi antara penjual dan pembeli dimana dalam perikatan jual beli antara penjual dan pembeli itu mempunyai kedudukan yang sama. Dalam proses lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL apabila telah sesuai dengan prosedur dan kaidah peraturan instruksi lelang, namun dibatalkan oleh pengadilan, debitur sama sekali tidak mendapatkan perlindungan. Tetapi dalam hal ini setiap pemegang lelang yang membeli barang secara lelang dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, dimana pembeli beritikad baik wajib untuk dilindungi. Kemudian batalnya proses lelang tersebut dapat terjadi karena adanya atau terdapatnya perbuatan melawan hukum dalam proses penentuan harga limit barang lelang itu sendiri.

Kata kunci: perlindungan hukum; debitur; lelang

A. PENDAHULUAN

Bank ialah termasuk lembaga keuangan dengan fasilitas dan kegunaan untuk meminjam dan menabung uang dilingkungan masyarakat umum. Dalam aktivitas perekonomian sebuah negara, tak terlepas dari adanya Bank, karena termasuk salah satu faktor pendukung yang dapat menjadikan pertumbuhan perekonomian dilingkungan masyarakat, bahkan suatu bangsa menjadi merata sekaligus memajukannya.

Terdapat beberapa aturan terkait bank, yakni didalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2008 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) serta Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia. Di dalam beberapa undang-undang tersebut terdapat beberapa aturan dan penjelasan, salah satunya pada Pasal 1 ayat 2 UU Perbankan yang menyebutkan perihal fungsi atau kegunaan bank yakni selaku lembaga keuangan yang melakukan penghimpunan atau pengumpulan uang yang sumber asalnya dari orang-orang atau masyarakat umum dengan wujud tabungan kemudian menyalurkannya kembali terhadap masyarakat umum dengan wujud pinjaman (kredit) serta sejumlah wujud yang lain guna pemeratakan kehidupan ekonomi masyarakat atau rakyat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa bank berfungsi untuk menghimpun serta menyalurkan dana atau uang terhadap masyarakat.

Terkait fungsi dari bank selaku peminjam dana atau uang terhadap masyarakat, maka dapat memberikan kesempatan terhadap masyarakat untuk mencukupi kebutuhan dirinya yang mana memerlukan dana untuk mewujudkannya. Salah satu bentuk peminjaman dari bank terhadap masyarakat ialah melalui layanan pengkreditan yang mana dalam layanan ini diartikan selaku sebuah pemberian prestasi dari satu pihak terhadap pihak lainnya, namun terkait prestasi tersebut wajib diberikan kembali suatu saat sesuai kesepakatan awal, bersamaan dengan kontraprestasi dengan wujud bunga (Usman, 2003)

Menurut Poldrman yang dimaksud dengan lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan negatif terhadap lelang.

Keengganan masyarakat Indonesia untuk melakukan lelang mengakibatkan apa yang diharapkan oleh pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang tidak tercapai, sehingga lelang tidak dapat dirasakan oleh masyarakat dengan melakukan penjualan melalui lelang. Ada beberapa manfaat yang diperoleh oleh masyarakat. Manfaat-manfaat yang diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan dengan pengumuman lelang

sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Lelang cenderung lebih aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh pemerintah yang bersifat independen. Adil, karena bersifat terbuka/transparan dan objektif. Dalam melaksanakan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat didalamnya yaitu pembeli, penjual, pejabat lelang, serta pengawas lelang.

Pasal 1 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 mencantumkan rumusan mengenai lelang sebagai berikut: untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesepakatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga atau mandaftarkan.

Kegiatan lelang tersebut pada saat lelang berlangsung menjadi tanggung jawab Juru Lelang yang selanjutnya disebut sebagai Pejabat lelang. Penjualan yang dilakukan melalui lelang wajib diawali dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar yang terbit di tempat barang yang akan dilelang berada (Sinugan, 1984). Kemudian penjual yang bermaksud melakukan penjualan melalui lelang melayangkan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) atau Pimpinan balai lelang dan disertai dengan dokumen persyaratan lelang. Sedangkan jika ingin menjadi peserta lelang, setiap peserta diwajibkan menyetorkan uang Jaminan Penawaran Lelang yang disetor melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang atau diserahkan secara lelang kepada Bendahara KPKNL.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), melaksanakan rapat koordinasi dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Koordinasi ini bertujuan untuk persamaan persepsi terkait pelaksanaan lelang eksekusi yang diajukan oleh pihak perbankan maupun dalam hal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai pengatur dan pengawas kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan serta non perbankan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merupakan lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tersebut.

Pejabat Lelang berwenang mensahkan penawar tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau memenuhi harga limit yang ditentukan didalam proses lelang yang

menggunakan harga limit. Setiap diadakan pelaksanaan lelang dikenakan biaya lelang sesuai peraturan pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Departemen Keuangan.

Beberapa kasus terjadi perbedaan cukup signifikan antara nilai wajar dengan nilai limit lelang. Nilai limit yang ditetapkan seringkali lebih rendah dari nilai wajar sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan. Salah satu contoh kasus adalah pada Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 12/Pdt.G/2015/PN.Prg tanggal 25 Agustus 2015.

Tahun 2013 Usman (Penggugat) telah mengajukan permohonan peminjaman uang kepada PT. Permohonan Nasional Madani (PNM) di Jakarta, melalui Unit PT. Permohonan Nasional Madani (PNM) di Parigi (Tergugat 1) dengan jumlah pinjaman Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) serta jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan dengan suku bunga 16,8%, dengan jaminan (agunan) Sertifikat Hak Milik atas nama Pemohon Usaha dengan Nomor 487 yang lokasinya di Kelurahan Masigi. Penggugat telah membayar cicilan tersebut kepada tergugat 1 sejak bulan 4 Tahun 2013 sampai dengan bulan Oktober 2013, Seiring dengan berjalannya waktu, keuangan penggugat kurang menguntungkan (merosot), akhirnya penggugat kesulitan untuk melunasi cicilan tersebut setiap bulan berjalan.

Tergugat 1 telah melakukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu (Tergugat 2), dan Tergugat 2 telah melakukan pelelangan tersebut dan telah dimenangkan oleh Baharuddin Sere (Tergugat 3).

Lokasi tanah Penggugat tersebut seluruhnya digunakan untuk bangunan 2 (dua) tingkat harga per meter persegi bangunan 2 (dua) tingkat tersebut adalah Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dikali 147 sama dengan Rp. 220.500.000,000 (dua ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah). Nilai bangunan sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) apabila dikalikan luas bangunan 280 (dua ratus delapan puluh) permeter persegi adalah Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah). Dengan demikian nilai tanah ditambah nilai bangunan mendapatkan total harga pasar tanah dan bangunan tersebut secara wajar adalah Rp. 430.500.000, (empat ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa demikian terdapat selisih antara harga yang wajar dan harga penjualan sebesar Rp. 285.500.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) sebagai nilai kerugian bagi Penggugat.

Mengacu pada Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Teknis Lelang masyarakat setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit dan penetapan Nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik barang. Selanjutnya berdasarkan keterangan

Saksi Penggugat, Muhamad Zulfikar sebagai mantan karyawan Tergugat I yang melakukan penilaian atas agunan Penggugat sebagaimana bukti T.I.12 telah menetapkan harga pasar dari agunan milik Penggugat sebesar Rp. 283.000.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dan nilai likuidasi atau nilai jual Pasal sebesar Rp. 156.450.000,- (seratus lima puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), berdasarkan asumsi harga permeter dari tanah adalah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan harga bangunan permeter persegi adalah Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dimana data harga tersebut diperoleh dari sumbernya yakni Kepala Desa Abdul Hadi S.Pd. warga bernama Edi Naposa dan Staf Pertanahan Parigi Moutong. Terhadap sumber perolehan data mengenai harga pasar maupun nilai likuidasi oleh tergugat 1 T sehingga kemudian menetapkan nilai limit sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah).

Sebagaimana bukti T.I.12 tersebut sumber data harga yakni Kepala Desa/kelurahan tidak disebutkan kepala desa/kelurahan apa. Kemudian warga sekitar bernama Edi Naposa dan Staf Pertanahan Parigi Moutong tidak disebutkan dengan jelas identitasnya. Seharusnya untuk hal tersebut didasarkan pada sumber yang jelas dan dengan bentuk yang tertulis untuk memenuhi prinsip akuntabilitas dalam penetapan harga limit sehingga memenuhi pula prinsip pertanggungjawaban.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat tidak menerima atau menolak keras lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, yang dimenangkan oleh Tergugat III, dengan nilai lelang yang hanya ± Rp. 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah)

Salah satu putusan Hakim bahwa pertimbangan Hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/di bawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

1. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan si penggugat/debitur, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
2. Bank kreditur atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali kedalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur;
3. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

Kepastian merupakan keadaan, ketentuan, ketetapan sesuatu yang pasti. Hukum dikatakan bekerja ketika hukum bersifat adil dan dilakukan secara pasti. Kepastian hukum menjadi tanda tanya yang dapat dijawab melalui normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum terjadi, apabila peraturan dibentuk kemudian diundangkan serta dilaksanakan secara pasti karena mengatur dengan jelas dan logis (Rato, 2019). Menurut Kansil kepastian hukum berarti tidak memberi keraguan dan tidak bertabrakan melalui norma satu dan yang lain, sehingga menimbulkan kepastian hukum (Kansil, 2009). Menurut Utrecht disebutkan bahwa kepastian hukum memiliki dua arti. Pertama, terdapatnya aturan yang sifatnya umum menjadikan individu mengetahui perlakuan apa yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan dilakukan. Kedua, keamanan hukum untuk masyarakat dari kesewenangan pemerintah dikarenakan adanya peraturan yang sifatnya umum itu, masyarakat dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap masyarakat (Syahrani, 1999).

Hal tersebut dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang diwujudkan melalui aturan-aturan hukum yang harus dipatuhi oleh masyarakat. Aturan-aturan hukum tersebut ada, semata-mata demi untuk menjamin adanya kepastian dan belum tentu bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, kepastian hukum ini ketika dikaitkan dengan Undang-Undang Jaminan Fidusia dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, kepastian hukum ini sangat dibutuhkan untuk memberikan kejelasan dan perlindungan dalam pelaksanaan tindakan-tindakan hukum ketika perjanjian tersebut diberlakukan. Hal ini dilakukan dengan tujuan ketika terjadi wanprestasi yang mengakibatkan dieksekusinya jaminan fidusia.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka penulis akan membahas permasalahan mengenai : 1) Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah? 2) Apa upaya Hukum Debitur Terhadap Proses Lelang Dengan Nilai Lmit Rendah? 3) Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah?

Artikel ini membahas mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses lelang Dengan Nilai Limit Rendah. Artikel mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses lelang Dengan Nilai Limit Rendah merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam Penulisan Artikel ini telah membandingkan penelitian sebelumnya yang juga membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dengan Nilai Limit Rendah. Adapun penelitian yang sama dengan penelitian ini tetapi memiliki substansi yang berbeda yaitu artikel yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum yang ditulis oleh Jesica A Putri Hutapea (Jastrawan, 2021) dimana fokus

permasalahan dalam penelitiannya membahas mengenai banyaknya debitur yang mengingkari prestasinya membuat kreditur mengambil alih atas apa yang dijaminan oleh debitur. Selanjutnya artikel yang kedua ditulis oleh Ria Desmawati Rianto (Rianto, 2019) dengan judul “Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah” dimana fokus penelitian tersebut membahas mengenai analisis tindakan-tindakan dalam Penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum. Artikel berikutnya yang ketiga yang ditulis oleh Annisa Tri Mauliza (Mauliza, 2017) dengan judul penelitiannya yaitu “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” dimana fokus penelitian tersebut mengenai pengaturan hukum penetapan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia, prosedur serta syarat penetapan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan, dan perlindungan hukum bagi debitur terhadap penetapan nilai limit objek lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketiga artikel tersebut di atas artikel yang ditulis ini mempunyai perbedaan dengan beberapa artikel di atas. Artikel ini lebih fokus pada pembahasan mengenai upaya hukum debitur terhadap proses lelang dengan limit rendah, pertimbangan hakim dalam putusan perkara gugatan perbuatan melawan hukum proses lelang dengan nilai limit rendah.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel jurnal ini yaitu dengan menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Soekanto & Mamudji, 2003). Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Pada umumnya penelitian normatif mempunyai spesifikasi penelitian deskriptif analitis, dimana penulis akan menganalisis menurut teori, dan data yang digunakan dan pendapat dari penulis sendiri untuk menyimpulkannya. Sumber dan jenis data yang digunakan untuk menulis artikel jurnal ini yaitu ada sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber hukum primer berupa Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Bahan hukum sekunder berupa penelitian, jurnal dan teori yang terkait dengan pembahasan artikel jurnal ini. Bahan hukum tersier berupa media elektronik, kamus hukum. Teknik pengumpulan data yaitu dengan studi dokumen yang berupa buku ataupun jurnal dan data-data yang diolah oleh

orang lain dengan menganalisa data tersebut menggunakan pendekatan kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah

Perlindungan hukum bagi debitur tidak secara jelas diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perlindungan hukum bagi debitur yang berkaitan dengan lelang dapat ditemukan dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Menurut Purnama (Sinaturi, 2008) hal untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sebagai hak berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan hak yang demi hukum dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mempunyai pandangan sendiri mengenai perlindungan yang diberikan kepada debitur berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dasar pertimbangan Hakim yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi setandar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan adalah tidak sesuai dengan hukum positif yang ada (HS, 2004). Pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah sesuai prosedur dalam *Vendu Reglement*, serta peraturan teknis pelaksanaan lelang.

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding, kasasi dan peninjauan kembali pada contoh kasus yang penulis teliti terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas (Sofyan, 1990). Pertimbangan Hakim terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak obyektif serta tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat (Satrio, 1996). Pertimbangan Hakim dalam putusannya menyatakan perbuatan tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/di bawah harga pasaran. Putusan Hakim yang menyatakan perbuatan pelelangan yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah sebagai perbuatan melawan hukum ini sangat menarik terkait argumentasi Hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang tersebut melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang yang terlalu rendah dari

harga pasaran. Menurut penulis, berdasarkan analisis menurut teori kepastian hukum, maka metode penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi digunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan unsur perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang, karena harga yang terbentuk dalam lelang jauh dibawah harga pasaran yang penting telah diatas nilai limit. Borgers dan Damme (2003) menjelaskan bahwa harga limit mendorong penawaran yang lebih agresif, lebih dari sekedar kompensasi risiko tidak terjual. Amidu dan Agboola menyatakan bahwa penetapan harga limit lelang yang lebih tinggi dari harga pasar atau sebaliknya lebih rendah dari harga pasar, akan menyebabkan harga lelang menjadi lebih rendah dari harga pasar, sehingga akan menyebabkan harga lelang menjadi bias. Selain itu, dengan penetapan harga limit yang lebih rendah dari harga pasar menyebabkan tidak tercapainya kontribusi pemasukan kas daerah yang maksimal. Oleh karena itu, pentingnya menetapkan harga limit yang sesuai dengan kondisi pasar berdasarkan konsep penilaian pada SPI (standar penilaian Indonesia) (Hasbullah, 2005).

Perlindungan hukum bagi debitur dalam Lelang Eksekusi yang berikutnya berkaitan dengan sifat lelang itu sendiri yaitu terbuka untuk umum, sehingga lelang dapat diikuti oleh siapa saja. Oleh karena sifat lelang yang terbuka untuk umum, diharapkan semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan. Hal ini akan berdampak pada persaingan harga yang ketat untuk mencapai harga tertinggi atas objek lelang, sehingga semakin terjamin terbukanya harga penawaran yang wajar dari pihak ketiga yang akan membeli objek lelang. Dalam dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Parigi menyatakan bahwa harga limit objek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga objek di pasaran (Sutarno, 2005). Terkait nilai limit, Hakim juga menyatakan bahwa kreditur telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 bahwa Majelis berpendapat Tergugat telah menetapkan nilai limit khususnya nilai tanah dengan tidak menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga debitur dirugikan dan tidak mendapatkan perlindungan hukum. Menurut penulis, alasan bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit ialah, bank pada awalnya menetapkan nilai limit diatas nilai likuidasi, namun pada saat pelelangan tidak ditemukan pembeli lelang maka pada saat lelang ulang harga nilai limit tersebut terus diturunkan hingga ditemukan pemenang/pembeli lelang dengan terus diadakan lelang ulang. Hal ini akan menyebabkan proses pengembalian utang debitur menjadi lebih lama. Alasan lainnya ialah karena nilai pasar biasanya digunakan sebagai rujukan pada saat terjadi jual beli pada saat itu juga dan adanya kehendak antara pihak pembeli dan penjual.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur apakah dalam penentuan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar atau tidak. Namun dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatur bahwa penetapan nilai limit tidak boleh di bawah nilai likuidasi. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tidak akan memeriksa apakah nilai limit yang dicantumkan pemohon lelang merupakan harga yang wajar atau harga yang benar berada di pasaran atau tidak, yang akan diperiksa oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) ialah legalitas dari dokumen persyaratannya (Subekti, 2002). Maka nilai limit merupakan keputusan dan tanggung jawab pemohon lelang. Tindakan-tindakan merugikan yang sejak awal dilakukan oleh penjual dalam lelang eksekusi dengan menetapkan nilai limit rendah agar proses penjualan objek lelang dapat dengan mudah terjadi dapat merugikan pihak lain dalam hal ini pemilik asli barang dan hanya menguntungkan penjual saja, sehingga sebab dari perjanjian ini menjadi tidak halal, jauh dari kewajaran dimana dapat merugikan pihak tertentu seperti pada contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 12/Pdt.G/2015 tanggal 7 Maret 2016. Oleh karena itu, dengan tidak terpenuhinya syarat objektif tersebut di atas maka, perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum.

2. Upaya Hukum Debitur Terhadap Proses Lelang Dengan Limit Rendah

Pasal 1365 KUH Perdata menjadi dasar alternatif bagi pihak yang dirugikan, debitur sering menggunakan upaya hukum perlawanan atau gugatan biasa manakala ia merasa dirugikan. Sedangkan bagi kreditur pelaksanaan lelang dan eksekusi adalah tindakan pemenuhan hak kreditur atas kelalaian atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur sementara UUHT tidak memberikan rumusan yang jelas dan tegas terlebih bagi debitur atas hak-hak debitur ketika dilaksanakan lelang dan eksekusi (Djojodirdjo, 1982). Debitur dapat melakukan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan dalam proses lelang dengan limit rendah yang tidak sesuai prosedur aturan perundang-undangan (Harsono, 1978). Upaya hukum yang dilakukan terhadap proses lelang dengan nilai limit rendah dapat dilakukan dengan mengajukan keberatan secara administrasi atau laporan kepada OJK, ke Bank Indonesia atau mengajukan ADR apabila itu diatur dalam perjanjian kredit atau dapat juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara atau PTUN."

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut: *Pertama*: unsur adanya perbuatan yang melawan hukum, *Kedua*: unsur adanya kesalahan *Ketiga*: unsur adanya hubungan kausalitas, dan *Keempat*: unsur

adanya kerugian. *Burgerlijk Wetboek* (BW) tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 *Burgelijk Wetboek* (BW) membuat ketentuan tentang ganti rugi karena wanprestasi. Maka menurut yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum. Pada prinsipnya pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan seseorang dalam hal ini debitur mengajukan gugatan atas dilelangnya jaminan tersebut oleh pengadilan. Perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang (Agustina, 2003). Lelang yang akan dilakukan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum. Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan "Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan." Artinya, sesuai dengan isi penjelasannya, untuk menghindari pelelangan objek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum pengumuman lelang dikeluarkan. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Ayat (5) UUHT di atas, maka debitur yang cidera janji dapat meminta permohonan pembatalan lelang selama pengumuman lelang belum dilaksanakan.

3. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara Gugatan Melawan Hukum Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah

Perkara ini yang menjadi dasar gugatan pada perbuatan melawan hukum dalam hal ini diartikan dalam arti yang luas yaitu harga lelang yang terlalu rendah dan tidak sesuai dengan nilai jual objek pajak sesungguhnya. Putusan ini secara khusus tentunya juga perlu dibahas bagaimanakah peran majelis hakim agar dapat melahirkan putusan yang berkualitas dan sesuai dengan perasaan keadilan masyarakat dalam mengadili perkara lelang menurut peraturan perundang-undangan yang ada.

Berdasarkan kedudukan hukum dan kapasitas hukumnya sebagai organ yang menerima, memeriksa dan mengadili suatu perkara (termasuk perkara lelang), maka fungsi Hakim adalah untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara dengan fokus utama untuk mengadili apakah perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh keseluruhan pihak dalam pelaksanaan lelang telah tepat menurut hukum, keadilan dan kebenaran. Tentunya, tugas dan kedudukan Hakim yang demikian menjadi penting dan strategis untuk melakukan perubahan dan pembaharuan hukum lelang yang

berkeadilan. Oleh karena itu, dalam putusan ini selain mempertimbangkan hal-hal yang diatur dalam peraturan lelang secara khusus juga akan membahas bagaimanakah peran yang dapat dilakukan oleh seorang Hakim dalam mengatasi permasalahan hukum dibidang lelang selaku *agent of change* untuk pembaharuan peraturan lelang dalam mewujudkan *law and legal reform* di masyarakat (Christiani, 2016).

Memperhatikan jawab-menjawab dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, maka dalam perkara ini majelis hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata (BW) yakni: Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai prosedur atau proses lelang terhadap sebuah barang yang menjadi jaminan hutang, oleh karenanya majelis hakim memandang perlu untuk memahami pengertian lelang itu sendiri, serta prinsip-prinsip yang ada dalam lelang dan juga ketentuan yuridis yang menjadi pedoman dari pelaksanaan lelang.

Pengertian lelang menurut *Vendu Reglement (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189* diubah dengan *Staatsblad 1940 Nomor 56*) (Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, 2005). Penjualan Umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup (Soemitro, 1987).

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian 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.

Mengacu pada kedua pengertian lelang tersebut di atas, terdapat beberapa unsur dalam lelang yaitu :

- a. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan di muka umum; didahului dengan pengumuman lelang/mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- b. Dilaksanakan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang dan olehnya dibuatkan Risalah Lelang;

- c. Dilakukan dengan penawaran atau pembentukan harga yang khas dan bersifat kompetitif.

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dari ketiga rumusan masalah di atas maka, dapat ditarik kesimpulan bahwa tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, kesalahan dan ubangan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Perlindungan hukum terhadap debitur atas jaminan hak tanggungan dari pelaksanaan lelang eksekusi yang mengacu pada aturan hukum yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang masih menimbulkan banyak persoalan hukum. Jaminan kepastian hukum dan aspek keadilan menjadi sumber alasan ketidakpuasan sekelompok masyarakat (khususnya debitur).

Upaya debitur sebagai pihak yang cenderung lemah dalam perjanjian kredit, jika dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk mendapatkan keadilan, karena perlindungan hukum baginya telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hakim dalam memutus suatu perkara harus cermat dalam menentukan apakah suatu pelelangan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta prinsip dan asas yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, R. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Christiani, T. A. (2016). *Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan Dalam Perspektif Hukum*. Jakarta : Cahaya Atma Pustaka.
- Djojodirdjo, M. (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Harsono, B. (1978). *Masalah Hipotek dan Credietverband, Kertas Kerja Pada Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya: Badan Pembinaan Hukum Nasional*. Bandung : Bina Cipta.
- Hasbullah, F. H. (2005). *Hak-Hak Yang Memberi Jaminan (Jilid II)*. Jakarta : Ind-Hil-Co.
- HS, S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (2002). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.

- Biro Hukum-Sekretariat Jenderal. (2005). *Naskah Akademik Rancangan Undang-undang Lelang*. Jakarta: Biro Hukum-Sekretariat Jenderal.
- Jastrawan, J. A. P. H. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. *Kertha Semaya, Vol. 7*, p. 1–13.
- Kansil, S.T., et all. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta : Jala Permata Aksara.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Mauliza, A. T. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Kertha Semaya, Vol. 3*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku di Departemen Keuangan.
- Rato, D. (2019). *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Rianto, R. D. (2019). Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah. *Kertha Semaya, Vol.11*.
- Satrio, J. (1996). *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Sinaturi., P. T. (2008). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Jakarta : Mandar Maju.
- Sinugan, M. (1984). *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*. Jakarta : PT. Bina Aksara.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono., & Mamudji, Sri. (2003). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, S. (1987). *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung : Bandung Eresco.
- Sofyan, S. S. M. (1990). *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*. Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gadjah Mada.
- Sutarno. (2005). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung : Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Usman, R. (2003). *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.