

Perlindungan Hukum terhadap Debitur Pemilik Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Lelang Hak Tanggungan Apabila Kreditur Beritikad Tidak Baik

Bony Prasetyo, Hartana, G. Nyoman Tio Rae

Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

E-mail: bonyprast@gmail.com, hartana.palm99@gmail.com, nrae88good@gmail.com

ABSTRAK

Kata kunci:

perlindungan hukum;
perlindungan hukum;
debitur; sengketa
lelang; kreditur.

Keywords:

legal protection, legal
protection; debtor;
auction dispute;
creditor

Sengketa lelang hak tanggungan sering kali terjadi akibat eksekusi yang dilakukan secara melawan hukum oleh kreditur. Hal ini menimbulkan kebutuhan akan perlindungan hukum yang tepat bagi debitur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa lelang hak tanggungan serta untuk mengidentifikasi tantangan yang dihadapi debitur akibat tindakan kreditur yang beritikad tidak baik. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yang meliputi studi terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta analisis kasus-kasus yang relevan melalui telaah putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum nasional Indonesia belum secara jelas mengatur penyelesaian sengketa eksekusi lelang yang dilakukan secara melawan hukum. Selain itu, terdapat ketidakseragaman dalam putusan pengadilan terkait sengketa ini. Penelitian ini menyimpulkan bahwa diperlukan perbaikan dalam regulasi hukum pertanahan dan perbankan untuk memberikan perlindungan yang lebih baik bagi debitur. Rekomendasi juga diberikan untuk menyusun panduan yang jelas bagi hakim dalam menangani sengketa lelang hak tanggungan.

Mortgage auction disputes often occur due to unlawful execution by creditors. This raises the need for appropriate legal protection for debtors. This study aims to analyze the application of legal protection in resolving mortgage auction disputes and to identify the challenges faced by debtors due to bad faith actions by creditors. The research method used is a normative legal approach, which includes a study of applicable laws and regulations and an analysis of relevant cases through a review of court decisions. The results of the study indicate that Indonesian national law does not clearly regulate the resolution of auction execution disputes carried out unlawfully. In addition, there is a lack of uniformity in court decisions related to this dispute. This study concludes that improvements are needed in land and banking law regulations to provide better protection for debtors. Recommendations are also provided to develop clear guidelines for judges in handling mortgage auction disputes.

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi [CC BY-SA](#).

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional di sektor ekonomi merupakan wujud dari upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Teebay & Payne-James, 2025). Penyediaan modal merupakan salah satu faktor penentu dalam kegiatan pembangunan di bidang ekonomi. Pendanaan dari pihak lain diperlukan untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif bagi masyarakat perorangan atau badan usaha agar dapat mendukung kegiatan usahanya (Manurung, 2015). Dalam pelaksanaannya penerima kredit atau yang disebut juga dengan debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada kreditur dengan menyertakan syarat-syarat yang dibutuhkan oleh kreditur (M Bahsan SH, 2020). Apabila dipandang debitur telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh kreditur, maka permohonan yang diajukan oleh debitur akan ditindak lanjuti dengan

pemberian kredit. Pemberian kredit yang didasarkan pada persetujuan dan kesepakatan dari kreditur dan debitur kemudian dituangkan dalam suatu Perjanjian Kredit (Gatot Supramono, 2014).

Salah satu jenis layanan jasa perbankan yang cukup klasik ialah memberi kredit kepada nasabahnya. Jika dilihat dari sudut pandang ini cukup tepat rumusan bank yang diberikan oleh Mac Leod, yang menyebutkan: *"Bank is a Shop For The Sale of Credit"* (Terjemahan bebas: Bank adalah Toko Penjualan Kredit), (Thomas Suyatno, 1995). Oleh karena itu tidak mengherankan, apabila ada yang berpendapat bahwa bank adalah sebagai tempat meminjam uang (Pettanase et al., 2023). Kredit sebenarnya adalah kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari mana pun asalnya serta kepada siapapun (Salim, 2016).

Pengertian kredit diberikan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841 (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) Juncto Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor No.6845, disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Undang-undang perbankan tidak mencantumkan secara tegas dasar hukum perjanjian kredit. Namun, berdasarkan pengertian kredit di atas, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah (kreditur dengan debitur) (Winarno, 2013). Masalah pinjam meminjam sendiri diatur dalam Buku III Bab ke tiga belas Pasal 1754 KUHPerdota disebutkan pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Pamungkas et al., 2023). Selanjutnya Pasal 1765 KUHPerdota disebutkan, bahwa diperbolehkan memperjanjikan, bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabiskan karena pemakaian (Harsono & Wirjodarsono, 1996).

Jaminan atau istilah lain yang sering digunakan ialah agunan dalam pemberian kredit merupakan perjanjian tambahan dalam arti apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka agunan akan dilelang untuk melunasi utang-utang tersebut. Sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 224 HIR, surat grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan putusan hakim. Dengan demikian, apabila ada jaminan yang diikat dengan akta notaris, dalam hal debitur tidak mampu melunasi utangnya maka jaminan dapat langsung dieksekusi (Erlina & Gunawan, 2022).

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (Fathiyah, n.d.). Apabila debitur wanprestasi atas utangnya, objek jaminan tidak dapat dimiliki oleh kreditur, karena lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang (Gatot Supramono, 2013). Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya UU No. 4 Tahun 1996 Lembaran Negara Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan), maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk kepada undang-undang ini. Dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan, disebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Ginting, 2016).

Eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan 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", yang dapat diartikan bahwa kreditur selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL), (Puspasari et al., 2020).

Setelah pandemi covid-19, proses lelang dilakukan secara *online* melalui aplikasi lelang milik KPKNL. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Setelah proses lelang selesai akan langsung dibagi hasil lelang yang dipergunakan untuk membayar bea lelang, pajak dan lain lain (Izza, 2022). Lelang merupakan proses paling efektif dan efisien namun tak lepas dari risiko dalam pelaksanaannya. Selanjutnya pemenang lelang mendapatkan risalah lelang yang

dipergunakan untuk balik nama pemenang lelang. Namun dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan dengan baik, terutama apabila pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilakukan oleh kreditur dengan itikad tidak baik. Bahkan dari beberapa putusan perkara yang akan dianalisa oleh Penulis, terdapat beberapa gugatan yang diajukan oleh Debitur Pemilik Jaminan selaku Penggugat karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Kreditur selaku Tergugat tidak memenuhi persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana ketentuan yang berlaku dan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik (Rerung et al., 2017).

Penelitian terhadap penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan dalam hak kreditur tidak beritikad baik ini sangat penting dilakukan untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam dan selanjutnya dapat dirumuskan secara jelas dan menyeluruh tentang rasio legis, serta penerapan secara tepat prinsip, kriteria dan karakteristik perlindungan hukum terhadap debitur pemilik jaminan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan kreditur tidak beritikad baik dalam pertimbangan hukum Hakim di Indonesia, sehingga penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis yaitu memberikan sumbangsih dalam dunia pendidikan untuk menambah kajian akademik, serta secara praktis bermanfaat untuk Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat sebagai perumus kebijakan dalam rangka pembentukan peraturan perundang-undangan Pertanahan dan peraturan perundang-undangan Perbankan (Arnanda et al., 2023).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis perlindungan hukum bagi debitur pemilik jaminan dalam penyelesaian sengketa lelang hak tanggungan, serta meneliti penerapan prinsip keadilan dalam proses eksekusi lelang yang dilakukan oleh kreditur beritikad tidak baik. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menyusun rekomendasi untuk perbaikan regulasi dan praktik hukum terkait penyelesaian sengketa lelang hak tanggungan di Indonesia (Ferdinansyah et al., 2024).

Manfaat dari penelitian ini bersifat teoretis, yaitu menyumbangkan pemahaman dan kajian akademik tentang perlindungan hukum dalam konteks sengketa lelang hak tanggungan, serta memperkaya literatur hukum yang ada. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan informasi dan rekomendasi bagi pemerintah dan pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih baik mengenai perlindungan debitur dan penyelesaian sengketa. Di sisi sosial, penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai hak-hak debitur dalam proses lelang dan pentingnya keadilan dalam eksekusi hak tanggungan (Syafira, 2022).

METODE

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap hukum yang berada di dalam perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dengan didukung data pendukung berupa putusan dan hasil penelitian dalam bidang hukum perbankan dan pertanahan terutama mengenai eksekusi lelang hak tanggungan (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004). Dalam melakukan penelitian hukum normatif menggunakan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan eksekusi lelang hak tanggungan dan penyelesaian sengketa. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dengan undang-undang (Rokib, 2022). Hasil dari telaah diharapkan dapat menjadi suatu argumen untuk dapat memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan sengketa eksekusi lelang hak tanggungan yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Syaputra, n.d.). Pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji *ratio decidendi* atau *reasoning*, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi bagi penulis di dalam penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum mengenai sengketa eksekusi lelang hak tanggungan yang sedang penulis teliti (Peter Mahmud Marzuki, 2005). Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta-fakta materiil (Ian McLeod, 1999). Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiil tersebut diperhatikan adalah karena hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat diterapkan kepada fakta tersebut (Peter Mahmud Marzuki, 2005).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di Indonesia

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan, namun dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan potensi gugatan sangat tinggi. Gugatan maupun Bantahan itu sendiri biasanya diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan atau bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya. Gugatan umumnya muncul pada saat terjadinya ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum (*rechtstaat*), setiap warga Negara yang merasa hak-haknya

terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan ataupun bantahan kepada pengadilan sebagai sarana haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang terutama eksekusi hak tanggungan sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak dan kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya. Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi dan bahkan peninjauan kembali (PK) kebanyakan terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Pertimbangan hakim terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang eksekusi Hak Tanggungan atau pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis dan terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas yaitu pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum. Dalam salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah atau dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

1. Barang kembali kepada sisi semula atau dalam kepemilikan si penggugat/debitur, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
2. Bank kreditur tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam 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 hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

Putusan hakim yang menyatakan perbuatan pelelangan yang dilaksanakan KPKNL adalah sebagai perbuatan melawan hukum ini sangat menarik terkait argumentasi hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang yang terlalu rendah dari harga pasaran. Dalam lelang hak tanggungan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) ketika kreditur pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapapun harganya ataupun terkait nilai objek yang akan dilelang minimal Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) wajib dengan penilai independen. Pengaturan ini sangat menarik karena selama ini potensi gugatan dari lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT menduduki peringkat tertinggi nasional dalam gugatan yang harus dihadapi oleh KPKNL di seluruh Indonesia. Pejabat Lelang Kelas I/KPKNL sebagai agen dari penjual sering direpotkan oleh pihak penjual dengan seringnya beracara di Pengadilan karena adanya gugatan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT ini.

Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Hal ini juga sangat menarik karena dalam lelang non eksekusi Noneksekusi Sukarela atas barang tetap yang sering terjadi disinyalir adanya penyelundupan pajak. Terutama lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas II/balai lelang. Harga yang terbentuk dalam lelang jauh di bawah harga pasaran, yang penting telah diatas nilai limit. Penetapan nilai limit oleh penjual sebelum pengaturan nilai limit oleh Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini bisa terjadi karena adanya itikad yang tidak baik antara pejabat lelang kelas II dengan penjual serta pembeli melalui penetapan nilai limit serendah mungkin. Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai rupiah yang dibayarkan pembeli yang sesungguhnya.

Sengketa eksekusi lelang hak tanggungan dapat menghambat penyelesaian kewajiban debitur dan juga dapat merugikan hak-hak para pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, diperlukan suatu mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif serta efisien untuk dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak. Di Indonesia, mekanisme lelang di atur oleh beberapa peraturan yang mencakup prosedur dan ketentuan yang harus diikuti. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan landasan hukum untuk eksekusi hak tanggungan yang meliputi lelang aset. Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah mengatur proses administratif yang mendukung pelaksanaan lelang. Pada bidang peradilan, Hukum Acara Perdata mengatur tata cara pelaksanaan lelang yang transparan dan adil. Peraturan-peraturan ini dirancang untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Di samping Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang menyederhanakan prosedur eksekusi hak tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan petunjuk pelaksanaan yang lebih detail mengenai tata

cara lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan ini mengatur langkah-langkah teknis, seperti persyaratan administratif, mekanisme pengumuman lelang, proses penawaran, dan penetapan pemenang lelang. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan secara transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan bagi semua pihak yang terlibat dalam eksekusi hak tanggungan. Proses dimulai dengan pengajuan permohonan lelang oleh pihak terkait, yang selanjutnya diumumkan secara luas melalui media massa dan website resmi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan ketat sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, dimana Pejabat Lelang memiliki kewajiban untuk menetapkan pembeli lelang berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan.

Pengaturan mengenai mekanisme lelang dalam peraturan perundang-undangan terkait eksekusi hak tanggungan di Indonesia mengacu pada beberapa undang-undang dan peraturan yang saling terkait. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan landasan utama mengenai pembentukan hak tanggungan, prosedur eksekusi, dan mekanisme lelang yang harus diikuti. Hak tanggungan, diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, memberikan jaminan atas pelunasan utang melalui eksekusi aset jika debitur gagal membayar. Prosedur eksekusi meliputi pengumuman lelang, persyaratan administratif, dan proses penawaran. Mekanisme lelang mengatur penetapan pemenang dan distribusi hasil lelang untuk memastikan kreditur mendapatkan pelunasan maksimal, namun sering kali terjadi sengketa terkait prosedur dan harga yang adil. Mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan diatur sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang meliputi pengumuman lelang, persyaratan administratif, proses penawaran, penetapan pemenang, dan distribusi hasil lelang untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Prosedur ini bertujuan untuk memastikan transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap hukum dalam penyelesaian sengketa terkait eksekusi hak tanggungan di Indonesia. Undang-undang ini menegaskan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui lelang untuk memastikan pelunasan utang dengan cara yang transparan dan adil.

Terkait dengan gugatan pembatalan risalah lelang, selama ini ada beberapa orang yang berpendapat bahwa gugatan pembatalan risalah lelang harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena menganggap risalah lelang sebagai suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara (SKTUN) sehingga gugatan atas perkara ini harus disidangkan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan sengketa Lelang yang mengacu pada Hukum Administrasi Negara khususnya Hukum yang mengatur mengenai lelang/*auction* dan Hukum Acara PTUN. Namun berdasarkan yurisprudensi Putusan Kasasi Nomor 312K/KTUN/1996, dalam pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa risalah lelang bukan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya sekedar Berita Acara Pelaksanaan Lelang, jadi tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 3 UU No. 5 tahun 1986. Oleh karena itu bukan sebagai obyek perkara Tata Usaha Negara.

Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Debitur Pemilik Jaminan Apabila Kreditur Melakukan Lelang Hak Tanggungan Secara Melawan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan

Hukum di Indonesia telah memberikan ruang kepada pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui kantor lelang secara melawan hukum, untuk dapat mempertahankan hak dan kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya atas sengketa yang dihadapinya. Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi dan bahkan peninjauan kembali (PK) terkait dengan gugatan lelang eksekusi Hak Tanggungan kebanyakan terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas.

Pertimbangan hakim terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang eksekusi Hak Tanggungan atau pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis dan terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait perbuatan melawan hukum dalam arti luas yaitu pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum. Dalam salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah atau dibawah harga pasaran.

Pengaturan mengenai perlindungan hukum terhadap debitur pemilik jaminan terhadap kesewenangan bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yang melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara melawan hukum sejauh pengamatan Penulis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia pengaturannya secara khusus belum ada hanya ada pengaturan secara umum. Sebagian besar perlindungan didapatkan dari putusan Pengadilan terkait dengan gugatan yang diajukan oleh debitur pemilik jaminan. Perlindungan hukum tersebut didapatkan debitur pemilik jaminan dalam amar putusan pengadilan,

Perlindungan Hukum terhadap Debitur Pemilik Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Lelang Hak Tanggungan Apabila Kreditur Beritikad Tidak Baik

dimana dalam pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang yang terlalu rendah atau dibawah harga pasaran yang dilakukan secara sengaja oleh bank selaku kreditur dengan indikasi menjual hutang dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual atau bahkan sengaja mencari keuntungan dengan bekerja sama dengan pembeli lelang yang sudah diatur dan dibuat harga lelang yang rendah namun kemudian setelah itu pembeli lelang yang sejak awal bekerja sama dengan kreditur menjual objek lelang dengan harga tinggi kepada pihak ketiga dengan maksud untuk mencari keuntungan tanpa harus mengembalikan sisa penjualan kepada debitur pemilik jaminan. Gugatan dalam eksekusi lelang Hak Tanggungan biasanya terkait dengan harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara atau prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain sebagainya.

Luas pokok sengketa, ruang lingkup gugatan, serta kelanjutan pokok perkara merupakan para pihak yang berhak untuk menentukan sehingga untuk itu Hakim bertitik tolak pada peristiwa yang diajukan para pihak (*secundum allegat iudicare*) sejalan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa dalam perkara perdata pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Eksistensi putusan Hakim yang lazim disebut dengan terminologi putusan pengadilan sangat diperlukan untuk menyelesaikan suatu perkara perdata termasuk sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan. Putusan Hakim merupakan mahkota sekaligus puncak dan akta penutup pencerminan keadilan kebenaran, penguasaan hukum dan fakta, etika, serta moral dari hakim yang bersangkutan. Dalam penyelesaian sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan diperlukan suatu putusan yang dapat memberikan perlindungan hukum dan nilai-nilai keadilan untuk para pihak, terutama pihak yang dirugikan, karena keadilan sendiri merupakan suatu asas yang utama dalam putusan Hakim, karena dalam membuat putusan, seorang hakim sepatutnya dalam menimbang dan memutus suatu perkara dengan memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan agar putusan yang dikeluarkan menjadi putusan yang ideal.

Penulis mengangkat hak debitur pemilik jaminan sebagai pihak yang dilanggar dan harus diberikan perlindungan hukum karena kreditur telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara melawan hukum. Belum adanya keseragaman putusan terkait sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan, ada putusan yang mengabulkan gugatan namun ada juga menolak gugatan debitur pemilik jaminan selaku penggugat. Sehingga untuk memudahkan dalam menemukan formulasi yang tepat dalam menentukan upaya hukum yang paling tepat yang dapat dilakukan debitur pemilik jaminan untuk menyelesaikan sengketa lelang hak tanggungan yang dilakukan kreditur secara melawan hukum, maka dalam tesis ini Penulis akan menganalisis putusan pengadilan Indonesia yang mengabulkan gugatan sengketa lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh debitur dan juga putusan yang menolak gugatan sengketa lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh debitur.

Dalam aturan di bidang lelang, jenis lelang yang memerlukan laporan penilaian untuk menetapkan Nilai Limit adalah beberapa jenis lelang eksekusi yang pada prakteknya sering dilaksanakan oleh perbankan. Dalam melaksanakan aktivitasnya perbankan menerapkan prinsip utama berupa *prudential banking principle*. Prinsip ini diterapkan dalam seluruh aktivitas perbankan, termasuk dalam proses penjualan melalui lelang eksekusi objek Hak Tanggungan. Sebagai sebuah perbuatan hukum, lelang yang dilaksanakan diatur oleh hukum dan dilaksanakan dengan menjamin *reasonableness* dan *fairness* sehingga berlaku prinsip-prinsip hukum berupa itikad baik, keadilan, kepastian hukum, dan kepatutan. Perlu diketahui bahwa penerapan *prudential banking principle* ini juga diterapkan dalam penetapan Nilai Limitnya. Hal ini sesuai dengan praktek umum dalam perbankan berkaitan dengan pembiayaan bermasalah, yaitu akan diberikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III, dan Surat Pernyataan *Default* hingga akhirnya dilakukan upaya lelang sebagai upaya hukum terakhir. Hal ini menunjukkan bahwa lelang dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, baik di bidang lelang maupun di bidang perbankan. Dengan mengikuti aturan yang berlaku ini, semestinya dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya permasalahan terkait pelaksanaan lelang, baik dari perspektif perdata, pidana, maupun pengelolaan keuangan negara.

Penulis memilih ketentuan perundang-undangan sebagai pisau analisis dalam membahas permasalahan terkait dengan upaya hukum yang dapat dilakukan debitur pemilik jaminan apabila kreditur melakukan lelang hak tanggungan secara melawan hukum. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang Penulis pilih sebagai pisau analisis yakni ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT. Keadilan dalam penyelesaian sengketa eksekusi lelang Hak Tanggungan secara tersirat tertuang dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyebutkan:

"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak."

Penjelasan yang diberikan dalam UUHT terkait ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT adalah sebagai berikut:

“Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.”

Undang-undang sebenarnya telah memberikan perlindungan terhadap Debitur Pemilik Jaminan terkait dengan harga jual obyek Hak Tanggungan dengan memberikan peluang untuk dapat melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan dengan melalui penjualan di bawah tangan apabila dirasa penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan dimaksudkan untuk mendapatkan harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.

KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa eksekusi lelang hak tanggungan di Indonesia dapat diselesaikan dengan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Perlindungan hukum yang diberikan Pasal 1365 KUH Perdata kepada Debitur Pemilik Jaminan yang dirugikan oleh Kreditur adalah dengan mengajukan gugatan PMH untuk meminta ganti kerugian. Suatu perbuatan melawan hukum dalam sengketa eksekusi lelang Hak Tanggungan mencakup pengertian PMH dalam arti luas dan sempit. Perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dapat diartikan PMH dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Perbuatan melawan hukum dalam sengketa eksekusi lelang Hak Tanggungan dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah atau tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Upaya hukum dapat dilakukan debitur pemilik jaminan dalam penyelesaian sengketa lelang hak tanggungan apabila kreditur beritikad tidak baik, adalah dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atau perlawanan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur secara melawan hukum. Untuk pembatalan rencana pelaksanaan lelang dapat diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan Pasal 44 huruf b Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023. Untuk gugatan pembatalan risalah lelang diajukan ke Pengadilan Negeri bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena Risalah Lelang bukan merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya sekedar Berita Acara Pelaksanaan Lelang, jadi tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 3 UU No. 5 tahun 1986. Dalam pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri, Pengugat harus dapat membuktikan bahwa dirinya dirugikan oleh kreditur yang telah menetapkan nilai limit yang lebih rendah dari pada laporan hasil penilaian oleh penilai publik. Tujuan upaya hukum selain memperoleh kepastian hukum, juga untuk memenuhi rasa keadilan.

REFERENSI

- Arnanda, R., Ardhan, D. T., & Khoirunnisa, R. (2023). Analisis Terhadap Risiko Hukum Pemberian Kredit Perbankan dengan Jaminan Personal Guarantee tanpa Penyertaan Agunan Fixed Asset. *Account: Jurnal Akuntansi, Keuangan Dan Perbankan*, 10(1), 1836–1845.
- Erlina, B., & Gunawan, H. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Perorangan Atas Hilangnya Objek Jaminan Fidusia Pada Saat Kreditur Telah Berganti Karena Pelaksanaan Pengalihan Hak Atau Cessie. *Jurnal Yustisiabel*, 6(2), 240–254.
- Fathiyah, S. (n.d.). *Eksekusi jaminan hak tanggungan nasabah wanprestasi akad musyarakah dalam perspektif perlindungan konsumen (analisis Putusan Nomor 1901/Pdt. G/2016/PA. JS)*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Ferdinansyah, F., Tumanggor, M. S., & Noviriska, N. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Action Research Literate*, 8(4), 550–559.
- Gatot Supramono, S. H. (2014). *Perjanjian utang piutang*. Kencana.
- Ginting, L. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 368–391.
- Harsono, B., & Wirjodarsono, S. (1996). *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Adytia Bakti.

- Izza, K. F. (2022). *Penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)*. Universitas Islam Sultan Agung.
- M Bahsan SH, S. E. (2020). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali pers.
- Manurung, D. R. N. N. (2015). *Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Parate Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia*. Tadulako University.
- Pamungkas, N. A. T., Hariyadi, M. R. P., Paskalis, T., & Ramadhan, M. F. S. (2023). Penyelesaian Sengketa Objek Hak Tanggungan Yang Diambil Debitur Dengan Surat Pelunasan Hutang Yang Tidak Sah (Analisis Putusan Nomor 81/Pdt. G/2019/PN Kpn). *Diponegoro Private Law Review*, 8(2), 97–115.
- Pettanase, I., Novianysah, K. A., & Saputra, M. A. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur: Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur. *Jurnal Hukum Legalita*, 5(1), 37–51.
- Puspasari, N. I., Dewik, N. S., Aisiyah, S. A., & Hidayah, N. P. (2020). Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 24–36.
- Rerung, E. D., Karamoy, H., & Pontoh, W. (2017). Faktor-faktor yang mempengaruhi penyerapan anggaran belanja pemerintah daerah: Proses pengadaan barang/jasa di Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Auditing "Goodwill"*, 8(2).
- Rokib, M. N. (2022). *perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Salim, H. S. (2016). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Ar-Ruzz Media,.
- Syafira, P. N. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum dikuasai (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020). *Indonesian Notary*, 4(1), 20.
- Syaputra, M. R. (n.d.). *perlindungan hukum pemilik objek jaminan hak tanggungan terhadap eksekusi via pelelangan menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (khes)*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Teebay, L., & Payne-James, J. (2025). *Rights of Children and Legal Protection* (J. Payne-James & R. W. B. T.-E. of F. and L. M. (Third E. Byard (eds.); pp. 89–97). Elsevier. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/B978-0-443-21441-7.00344-7>
- Winarno, J. (2013). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia. *Jurnal Independent*, 1(1), 44–55.