

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK JAMINAN
DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Maria Stephannie Halim

Fakultas Hukum

Universitas Airlangga Surabaya

Jl. Airlangga No. 4-6, Surabaya 60115, Indonesia

087855560413, fannymsh@yahoo.com

Abstrak

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), objek jaminan berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidaklah lagi masuk ke dalam lembaga jaminan hipotik, tetapi masuk ke dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan. Pada UUHT diatur beberapa cara eksekusi yang salah satunya adalah melalui pelelangan. UUHT sebagai landasan hukum lembaga jaminan Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak dalam proses pelelangan, namun pada prakteknya masih banyak terjadi ketidakadilan terutama bagi pihak debitor dan pemilik jaminan yang posisinya cenderung lebih lemah dibanding pihak kreditor. Berbagai perlindungan hukum bagi debitor dan pemilik jaminan dapat terlihat mulai saat pembentukan perjanjian kredit, selama perjanjian kredit berlangsung, hingga saat lelang eksekusi dilaksanakan. Pada praktek, lelang eksekusi seringkali menimbulkan perselisihan antar para pihak sehingga kecermatan Hakim sangat diperlukan untuk mencapai keadilan. Tipe penelitian yang digunakan adalah *Doctrinal Research*, sehingga jurnal ini diharapkan dapat menghasilkan sebuah penjelasan yang sistematis dan hasil analisis keterkaitan antara peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan. Peraturan perundang-undangan sebenarnya sudah memberikan perlindungan hukum baik bagi kreditor maupun bagi debitor dan pihak ketiga yang berkepentingan secara seimbang, namun pada praktiknya masih sering terjadi kesalahan dalam hal prosedural maupun substansial.

Kata kunci: hak tanggungan, lelang, eksekusi

A. Pendahuluan

Eksistensi Hukum Jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi kepentingan bank (kreditor) sebagai penyedia dana yang memerlukan jaminan dan perlindungan hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (debitor). Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit, karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cedera janji (*wanprestasi*), yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan ditegaskan bahwa bank wajib melakukan analisis yang mendalam, yang kemudian dijelaskan pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan bahwa keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor, dikenal dengan analisa *Five C*¹.

Di dalam Hukum Jaminan dikenal 2 jenis jaminan kredit yaitu, Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan. Pada prakteknya jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis, karena hak yang dilahirkan oleh jaminan jenis ini adalah hak kebendaan. Tidak seperti jaminan perorangan yang melahirkan hak perorangan, hak kebendaan bersifat mutlak/absolut, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun. Kemudian hak kebendaan akan mengikuti

¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media (selanjutnya disingkat Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy), hlm. 13.

bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Dalam hal pelunasan pun pemegang hak kebendaan harus lebih didahulukan pembayarannya. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah yang masuk ke dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan, karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan baik secara kuantitas maupun kualitas.

Pemberian objek jaminan dalam perjanjian kredit dilakukan oleh debitor sebagai Pemilik Jaminan, namun dalam praktek tidak selalu demikian. Pemberian objek jaminan kepada kreditor dalam perjanjian kredit dapat pula dilakukan oleh pihak ketiga sebagai Pemilik Jaminan di mana jika debitor tidak melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya terhadap kreditor (wanprestasi) bahkan pembayarannya macet, maka objek jaminan yang merupakan milik Pemilik Jaminan perlu dilakukan eksekusi.

B. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Debitor Dan Pemilik Jaminan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh UUHT dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut.² Namun, perlu diingat bahwa Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik yang menyangkut tanah saja, sehingga Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku.

Untuk dapat menjadi objek jaminan Hak Tanggungan, hak atas tanah harus memenuhi dua syarat. Pertama, hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual, terutama sangat penting sekali manakala debitor cidera janji kemudian kreditor tersebut akan melaksanakan eksekusi atas benda tersebut ternyata benda yang dijaminakan itu tidak dapat dialihkan dan tidak mempunyai nilai jual, hal tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor.³ Kedua, hak atas tanah tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memenuhi asas publisitas, sehingga memiliki sertifikat yang sah. Namun, perlu diingat bahwa UUHT juga membuka kemungkinan membebaskan tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang telah ada maupun akan ada, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Dalam hubungan utang-piutang yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitor cidera janji (wanprestasi) eksekusi dapat dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Namun, penyelesaian utang-piutang melalui acara ini memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar. Salah satu ciri khas lembaga jaminan Hak Tanggungan yaitu kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya, oleh karena itu ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan harus diatur secara rinci dan jelas, Dalam UUHT telah diatur 3 cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

² Sutan Remi Sjahdeini, 2006, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Surabaya, Airlangga University Press (selanjutnya disingkat Sutan Remi Sjahdeini), hlm. 1.

³ Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo (selanjutnya disingkat Herowati Poesoko), hlm. 35.

- a. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial
- b. Eksekusi berdasarkan Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*)
- c. Eksekusi di Bawah Tangan

Seperti telah dijelaskan di atas Pasal 20 UUHT jelas mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan titel eksekutorial dan berdasarkan kekuasaan sendiri, yang keduanya berakhir dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang berdasarkan titel eksekutorial dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, kemudian permohonan eksekusi inilah merupakan dasar bagi Pengadilan Negeri untuk memberikan teguran/peringatan kepada termohon eksekusi/pemberi Hak Tanggungan. Setelah itu dilakukan penyitaan oleh Jurusita Pengadilan Negeri sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR. Kemudian Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang dan selanjutnya mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang sehingga di sini Pengadilan Negeri berkedudukan sebagai penjual.⁴ Hasil lelang diserahkan Kantor Lelang kepada penjual yakni Pengadilan Negeri, kemudian pengadilan menyerahkan kepada pemohon eksekusi/pemegang Hak Tanggungan. Jika setelah diberikan hak pemohon eksekusi masih terdapat sisa, maka sisanya wajib diserahkan kepada termohon eksekusi.

Sedangkan lelang berdasarkan kekuasaan sendiri yang diatur pada Pasal 6 UUHT merupakan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT ini merupakan perwujudan dari kedudukan pemegang Hak Tanggungan pertama yang diutamakan. Hal yang membedakan lelang berdasarkan kekuasaan sendiri dari titel eksekutorial adalah pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang tanpa harus melalui pengadilan seperti pada titel eksekutorial, sehingga di sini pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai penjual. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan ini merupakan hak yang diberikan oleh Undang-Undang sehingga Kepala Kantor Lelang harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Hal-hal yang perlu dalam prosedur lelang adalah permohonan lelang, waktu dan tempat lelang, pengumuman lelang, uang jaminan, penawaran serta pembayaran harga lelang, bea lelang dan penyetoran.⁵

Selain itu hal penting dalam pelaksanaan lelang yang sering menimbulkan sengketa adalah Nilai Limit. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Tujuan menentukan Nilai Limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual.⁶ Sehingga penawaran peserta lelang yang nilainya di bawah Nilai Limit harus ditolak. Jika tidak ada penawaran lelang di atas Nilai Limit, maka lelang ditunda

⁴ M. Yahya Harahap, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 128.

⁵ Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 84-92.

⁶ *Ibid*, hlm. 147.

atau dibatalkan apabila penjual menghendakinya. Dalam hal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berwenang menentukan Nilai Limit adalah penjual, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 23 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 450/KMK.01/2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penjual dalam hal ini adalah kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan.

2. Perlindungan Hukum Bagi Debitor Pemilik Barang Jaminan

Berbicara mengenai perjanjian kredit tentu tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian jaminan, karena kedua hal ini terkait erat satu dengan lainnya. Di satu sisi debitor memerlukan fasilitas kredit perbankan untuk mendorong pembangunan perekonomian sekaligus usahanya, di sisi lain kreditor perlu diberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang dalam memberikan fasilitas kredit itu sendiri. Oleh karena dalam kegiatan perkreditan tersangkut beberapa pihak, yaitu kreditor, debitor dan pihak-pihak lain yang berkepentingan, maka dalam UUHT kepentingan para pihak tersebut diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam kepastian dan perlindungan hukumnya.

Kreditor dalam memberikan kredit tentu harus didasari dengan perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang. Perjanjian kredit tersebut harus mencakup jaminan yang disediakan oleh debitor sebagai perlindungan hukum bagi kreditor. Keberadaan jaminan ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi kreditor guna mendapatkan pelunasan piutangnya dari debitor. Dalam hal jaminan tersebut berupa tanah, maka sesuai dengan UUHT, lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan. Apabila debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi, UUHT memberikan banyak bentuk perlindungan hukum bagi kreditor agar piutangnya tetap dapat dilunasi. Namun, perlu diingat bahwa kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan baru dapat menggunakan hak-haknya yang diatur pada UUHT setelah Akta Pembebanan Hak Tanggungan beserta sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini diatur pada Pasal 13 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas.

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor yang terdapat dalam UUHT adalah kedudukan sebagai kreditor preferen yang kedudukannya diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain, hal ini sesuai dengan asas *droit de preference* yang diatur pada UUHT. Ketentuan mengenai "kedudukan yang diutamakan" dijelaskan pada Angka 4 Penjelasan Umum UUHT:

"Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku."

Dari Penjelasan Umum yang telah dikutip di atas, dapatlah diketahui bahwa hak kreditor, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditor-kreditor lain, namun harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain hak Negara lebih utama daripada kreditor pemegang Hak Tanggungan.⁷ Kemudian hak kebendaan yang merupakan ciri Hak Tanggungan, selalu mengikuti objek Hak Tanggungan dan dapat dipertahankan kepada siapapun, sesuai dengan asas *droit de suite* yang juga diatur

⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 12.

pada UUHT. Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitur ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemilikinya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.⁸

Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor selanjutnya adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi. Seperti telah dijelaskan di atas UUHT memberikan berbagai cara eksekusi objek Hak Tanggungan, salah satunya yang dianggap sebagai cara yang paling memberikan kemudahan bagi kreditor adalah eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT yaitu eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri. Parate eksekusi dirasakan sebagai benteng penangkal, peranannya dapat efektif dan efisien guna percepatan pelunasan piutang, yang disediakan oleh perangkat hukum bagi kreditor, manakala debitur telah dinyatakan wanprestasi.⁹Dalam cara ini kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa diperjanjikan kembali. Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri bertujuan untuk memudahkan kreditor melakukan eksekusi pada objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Karena jika melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, akan memakan waktu yang relatif lama dan biaya yang dikeluarkan juga lebih besar.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur nampak bahkan sejak awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, di mana wajib diadakan penilaian terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang akan digunakan. Menurut Penjelasan Pasal 46 ayat (1) Huruf b Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan bahwa:

“Yang dimaksud dengan Penilaian adalah pernyataan tertulis dari penilai independen atau penilai intern Bank mengenai taksiran dan pendapat atas nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta obyektif dan relevan menurut metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh asosiasi dan atau institusi yang berwenang.”

Pada Pasal 35 ayat (4) dan (5) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan bahwa:

“(4) Penetapan net realizable value sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh penilai independen, untuk AYDA dengan nilai Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau lebih.

(5) Penetapan net realizable value sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penilai intern Bank, untuk nilai AYDA kurang dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).”

Ketentuan pada ayat (4) memberikan perlindungan bagi debitur yang memiliki objek Hak Tanggungan di atas Rp 5.000.000.000,00 bahwa agunannya wajib dinilai oleh penilai independen. Kemudian pada ayat (5) juga memberikan perlindungan bagi debitur yang memiliki objek Hak Tanggungan di bawah Rp 5.000.000.000,00 untuk meminta kreditor agar agunannya dinilai oleh penilai independen, jika dirasa penilai intern bank yang memiliki hubungan kerja dengan kreditor akan memberikan penilaian yang kurang adil dan objektif. Sehingga melalui ketentuan ini debitur mendapat jaminan akan nilai agunannya.

⁸ *Ibid*, hlm. 28-29.

⁹ Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hlm. 154.

Perlindungan hukum bagi debitor yang selanjutnya adalah kemungkinan untuk melakukan *roya parsial* dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT sebagai penyimpangan dari ciri Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, sehingga meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut.¹⁰ Asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut.¹¹ Asas tidak dapat dibagi-bagi ini baru berlaku jika telah diperjanjian terlebih dahulu oleh para pihak dalam APHT.

Perlindungan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor juga nampak pada Pasal 12 yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Penjelasan Pasal 12 UUHT:

“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan, lainnya terutrama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”

Perlindungan hukum bagi debitor yang berikutnya adalah perlindungan hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal kreditor mengajukan permohonan lelang, Kantor Lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada debitor mengenai adanya permohonan lelang dari kreditor agar debitor tahu bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang. Kemudian sebelum dilakukan pelelangan seperti telah dijelaskan sebelumnya berdasarkan Pasal 44 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang kreditor wajib mengumumkannya sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Hal ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitor dalam Lelang Eksekusi karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang efektif agar khalayak mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor, sehingga semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan.

Berkaitan dengan banyaknya peserta lelang, perlindungan hukum bagi debitor 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

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, hlm.160.

¹¹ Marcel Soekendar, 2009, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 70.

lelang, sehingga semakin terjamin terbukanya harga penawaran yang wajar dari pihak ketiga yang akan membeli objek lelang.

Perlindungan hukum bagi debitor dalam Lelang Eksekusi berikutnya adalah dalam hal penetapan nilai limit. Seperti telah dijelaskan sebelumnya, nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Dalam hal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berwenang menentukan nilai limit adalah penjual, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 23 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 450/KMK.01/2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Nilai Limit yang telah ditentukan oleh kreditor selanjutnya harus dimuat dalam pengumuman lelang. Pemuatan harga limit dalam pengumuman, akan membatasi ketidakwajaran harga yang mungkin terjadi, karena pemilik barang, pihak tereksekusi maupun masyarakat sudah mengetahui harga limit dari awal dan dengan sendirinya terkandung pertanggungjawaban atas besarnya harga limit pada penjual, sudah lebih melindungi hak-hak dari pemilik barang terutama dalam Lelang Eksekusi untuk memperoleh harga atas barangnya dibuat dengan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.¹²

Kewenangan kreditor untuk menentukan Nilai Limit dibatasi juga oleh pengaturan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama (kreditor) dilarang melakukan pembelian langsung melalui Lelang Eksekusi. Jika kreditor diperbolehkan untuk menjadi pembeli lelang maka kewenangan kreditor untuk menentukan Nilai Limit tersebut dapat disalahgunakan dengan menentukan Nilai Limit secara sewenang-wenang dan kemudian nantinya akan dibeli sendiri. Meskipun pada Pasal 70 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, namun ketentuan tersebut tidak berlaku bagi bank kreditor dengan posisi pemegang Hak Tanggungan pertama, karena pembelian agunan sendiri oleh kreditor bank pemerintah dilakukan atas lelang yang Nilai Limit tidak ditentukannya sendiri melainkan dengan campur tangan Panitia Urusan Piutang Negara/Pengadilan.¹³

Perlindungan hukum terhadap debitor dalam Lelang Eksekusi yang terakhir adalah mengenai sisa hasil penjualan. Setelah harga lelang dibayarkan oleh pembeli objek lelang, Balai Lelang akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada kreditor selaku penjual paling lama 3 hari kerja setelah pembayaran diterima, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 74 ayat (3) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, jika hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditor, maka kreditor wajib mengembalikan sisanya pada debitor, hal ini disebutkan pada Pasal 6 UUHT:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."

¹² Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit.*, hlm. 426.

¹³ *Ibid*, hlm. 81-82.

3. Analisis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Pengadilan Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012

Para Pihak

- a. Pemohon Kasasi:
H. Abdul Gaffar Latuwo, dahulu Penggugat I/Pembanding, selaku **Debitor**
- b. Termohon Kasasi:
 - I. PT Bank Mandiri Tbk, dahulu Tergugat I/Terbanding I, selaku **Kreditor**
 - IV. M. Ishak Iskandar, dahulu Tergugat IV/Terbanding IV, selaku **Pembeli Lelang**
- c. Turut Termohon Kasasi:
Hj. Andi Senimala, dahulu Penggugat II/Pembanding II, selaku **Pihak Ketiga Pemberi Jaminan**

Perjanjian Kredit

- a. Perjanjian Kredit Jangka Menengah/Panjang Nomor 061/0157/KD/97/C yang dibuat antara Penggugat I (Debitor) dengan Tergugat I (Kreditor) pada tanggal 4 Agustus 1997 dengan limit kredit sebesar Rp 70.000.000,00
- b. Perjanjian Kredit Jangka Pendek Nomor 061/0158/KA/97C yang dibuat antara Penggugat I (Debitor) dengan Tergugat I (Kreditor) pada tanggal 4 Agustus 1997 dengan limit kredit sebesar Rp 50.000.000,00

Perjanjian Jaminan

- a. Jaminan pokok berupa 2 unit pompa digital merek Tutsuno dengan beban kredit sebesar Rp 70.000.000,00 atas nama Penggugat I (Debitor)
- b. Jaminan tambahan berupa Hak Tanggungan yaitu SGHB Nomor 4259/Mangasa seluas 175m² atas nama Penggugat II (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dan SHM Nomor 69/Caile seluas 2753m² atas nama Penggugat I (Debitor)

Pelelangan

Pelelangan terhadap SGHB Nomor 4259/Mangasa atas nama Penggugat II (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dilaksanakan pada tanggal 19 Februari 2008 atas permohonan Tergugat I (Kreditor) dengan perantara Tergugat II dan III. Objek Lelang kemudian terjual kepada Tergugat IV (Pembeli Lelang) dengan harga Rp 98.000.000,00. Padahal SGHB Nomor 4259/Mangasa atas nama Penggugat II (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) tersebut secara umum pada bulan Februari 2008 dapat dijual kepada orang lain secara dibawah tangan sebesar Rp 400.000.000,00.

Pertimbangan Hakim

Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 173/Pdt.G/2010/PN.Mks yang dalam pokok perkara menyatakan gugatan Para Penggugat (Debitor dan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) tidak dapat diterima. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 174/Pdt/2011/PT.Mks.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: H. Abdul Gaffar Latuwo (Debitor) tersebut, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 174/Pdt/2011/PT.Mks tanggal 22 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 173/Pdt.G/2010/PN.Mks tanggal 31 Januari 2011, dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012.

Pembahasan

Pada perkara ini gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum. Pengertian 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. Selain itu gugatan ini juga didasarkan pada perbuatan melawan hukum dari Pembeli Lelang yang diduga melakukan persengkongkolan sehingga Objek Lelang terjual dengan harga yang terlalu rendah.

Pada petitumnya Debitor meminta Hakim agar pelelangan dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat. Selain itu juga meminta Hakim untuk menyatakan Pembeli Lelang sebagai pembeli yang beritikad buruk dan tidak dapat dilindungi oleh hukum.

Pada Putusan Pengadilan Negeri jo. Pengadilan Tinggi Makassar, gugatan perbuatan melawan hukum ini ditolak. Putusan ini tidak tepat kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung, karena tidak memberikan penilaian apapun terhadap bukti-bukti yang diajukan, termasuk bukti bahwa Objek Lelang tersebut dapat dijual sampai senilai Rp 400.000.000,00; sangat jauh dari harga lelang yang terjadi pada pelelangan. Selain itu pelelangan tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur pelelangan yang benar, yaitu melanggar prinsip keadilan dalam memberi penilaian objek yang sebenar-benarnya (tidak menyimpang dari Nilai Jual Objek Pajak). Namun, tidak ditemukan bukti-bukti yang cukup untuk menyatakan bahwa Pembeli Lelang sebagai pembeli yang beritikad buruk, sehingga ia dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena itu ia harus dilindungi oleh hukum. Putusan Mahkamah Agung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri jo. Pengadilan Tinggi Makassar ini sudah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014

Para Pihak

a. Pemohon Kasasi:

I. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri, dahulu Tergugat I/Pembanding I, selaku **Kreditor**

b. Termohon Kasasi:

I. Chandra Soegianto, dahulu Penggugat I/Terbanding I, selaku **Debitor**

II. Juwita Chandra, dahulu Penggugat II/Terbanding II, selaku **Debitor**

c. Turut Termohon Kasasi:

I. Effendi Hidayat (Pemimpin PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Batang), dahulu Tergugat II/Turut Terbanding I, selaku **Pembeli Lelang**

Perjanjian Kredit

a. Kredit Modal Kerja I yang dibuat antara Penggugat I dan II (Debitor) dengan Tergugat I (Kreditor) pada tanggal 15 Mei 2007, sebesar Rp 600.000.000,00

b. Kredit Modal Kerja II yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II (Debitor) dengan Tergugat I (Kreditor) pada tanggal 15 Mei 2007, sebesar Rp 1.250.000.000,00

Perjanjian Jaminan

a. SHM Nomor 1290/Desa Sukorejo seluas 2695m² yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas nama Jully Channi (**Pihak Ketiga Pemberi Jaminan**)

b. SHM Nomor 34/Desa Jagalan seluas 197m² atas nama Penggugat I (Debitor)

c. SHGB Nomor 2850/Kelurahan Kalisaei seluas 150m² atas nama Penggugat I (Debitor)

Perubahan Perjanjian Kredit

a. Akta Nomor 177 pada tanggal 23 April 2008 yaitu Kredit Modal Kerja I sebesar Rp 600.000.000,00 telah dilunasi oleh Penggugat I dan II (Debitor)

- b. Akta Nomor 153 pada tanggal 23 April 2008 yaitu Kredit Modal Kerja II sebesar Rp 1.250.000.000,00 oleh Tergugat I (Kreditor) diberikan tambahan kredit kepada Penggugat I dan II (Debitor) sebesar Rp 325.000.000,00, sehingga menjadi Rp 1.550.000.000,00

Perubahan Perjanjian Jaminan

- a. SHM Nomor 1290/Desa Sukorejo seluas 2695m² yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas nama Jully Channi (**Pihak Ketiga Pemberi Jaminan**)
- b. SHM Nomor 34/Desa Jagalan seluas 197m² atas nama Penggugat I (Debitor)
- Kemudian Penggugat I dan II (Debitor) telah membayar Rp 1.200.000.000,00 sedangkan sisa kredit sebesar Rp 350.000.000,00 masih menyisakan jaminan berupa SHM Nomor 1290/Desa Sukorejo, seluas 2695 m², yang dikeluarkan oleh Tergugat III, atas nama Jully Channi (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan).

Pelelangan

Pelelangan terhadap SHM Nomor 1290/Desa Sukorejo, seluas 2695 m², yang dikeluarkan oleh Tergugat III, atas nama Jully Channi (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011. Namun, pelelangan dilakukan dengan pemberitahuan hanya sehari sebelum pelelangan dan pemenang lelang yaitu Tergugat II adalah pemimpin PT BRI Cabang Kediri. Demikian juga harga limit lelang yang hanya sejumlah Rp 375.000.000,00 terpaut jauh dari harga pasaran Objek Sengketa. Namun, Tergugat I (Kreditor) berpendapat bahwa harga limit yang terlalu rendah tersebut adalah keliru, karena sudah sejalan dengan penilaian dari tim penilai independen yaitu KJPP Hari Utomo & Rekan pada tanggal 10 Agustus 2011 yang menyatakan bahwa Nilai Likuidasi dari Objek Sengketa adalah sebesar Rp 345.200.000,00.

Pertimbangan Hakim

Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 592/Pdt/2013/Pt.Sby., dengan amar dalam pokok perkara sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan lelang terhadap Objek Sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat IV pada tanggal 20 Oktober 2011 sebagaimana tercantum dalam Akta Risalah Lelang Nomor 1042/2011, tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah-tangankan (balik nama) terhadap Objek Sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum kepada Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.746.000,00;
6. Menolak gugatan Para Penggugat (Debitor) untuk selain dan selebihnya.

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang, tersebut harus ditolak. Sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 592/Pdt/2013/Pt.Sby. yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 61/Pdt.G/2012/Pn.Kdr., kembali dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014.

Pembahasan

Pada perkara ini gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam hal ini diartikan dalam arti yang sempit karena melanggar suatu peraturan hukum yaitu PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan yang dilanggar adalah Pasal 36 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut:

“Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. *penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.”*

Penilai yang dimaksud merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Sedangkan Penaksir/Tim Penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual Lelang yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan pada pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011, nilai limit yang hanya sebesar Rp 375.000.000,00 dianggap terlalu rendah dan tidak wajar meskipun nilai limit tersebut didasarkan pada penilaian KJJP Hari Utomo & Rekan pada tanggal 10 Agustus 2011, yaitu sebesar Rp 345.200.000,00. Penilaian tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tentu saja selain melanggar ketentuan Pasal 36 Permenkeu Nomor 93 Tahun 2010, tapi juga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak Debitor dan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan yaitu Jully Channi selaku pemilik Objek Lelang. Sehingga Putusan Hakim telah tepat yaitu pelelangan dinyatakan batal demi hukum dan tidak menimbulkan akibat hukum yang mengikat.

Selain itu gugatan ini juga didasarkan pada perbuatan melawan hukum dari Pembeli Lelang yang diduga melakukan persengkongkolan karena Pembeli Lelang ternyata adalah Pemimpin PT BRI Cabang Kediri yang masih memiliki hubungan kerja dengan Kreditor. Namun, dalam Putusan Hakim dinyatakan bahwa Pembeli Lelang adalah pembeli yang beritikad baik. Putusan Hakim tersebut telah tepat, karena Pembeli Lelang tidak memiliki kepentingan secara langsung dengan Kreditor dalam perkara ini. Sehingga Pembeli Lelang tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan Hakim yang telah membatalkan pelelangan mengakibatkan Objek Lelang tetap menjadi milik Pihak Ketiga Pemberi Jaminan, sehingga harus diberikan ganti rugi bagi Pembeli Lelang yang beritikad baik.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 104/Pdt/2012/PT.Smg

Para Pihak

- a. **Pembanding:**
 - I. PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Semarang, dahulu Tergugat I, selaku **Kreditor**
- b. **Terbanding:**
 - Binah, dahulu Penggugat, selaku **Pihak Ketiga Pemberi Jaminan**
- c. **Turut Terbanding:**
 - I. Hj. Sumarni, dahulu Tergugat II, selaku **Debitor**

Perjanjian Kredit

- a. Perjanjian Pokok Nomor DSP/080/816/0505 yang dibuat antara Tergugat II (Debitor) dengan Tergugat I (Kreditor) pada tanggal 11 Mei 2005 sebesar Rp 80.000.000,00
- b. Perjanjian Perubahan Nomor AAD/0081/DSP-81/0406 yang dibuat antara Tergugat II (Debitor) dengan Tergugat I (Kreditor) pada tanggal 11 Mei 2005 yang mengubah besar kredit menjadi Rp 88.200.000,00

Perjanjian Jaminan

SHM Nomor 256/Desa Karangharjo, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang seluas 228m² atas nama Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dengan persetujuan suami Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) untuk memberi kuasa untuk menjual hak atas jaminan terhadap agunan kredit dari utang Tergugat II (Debitor) kepada Tergugat I (Kreditor) yang tertuang di surat kuasa untuk menjual pengalihan Hak Atas Jaminan tertanggal 11 Mei 2005. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut kemudian dinilai sebesar Rp 100.000.000,00.

Pelelangan

Pelelangan terhadap SHM Nomor 256/Desa Karangharjo, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang seluas 228m² atas nama Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) dilaksanakan pada tanggal 27 Januari 2010 dengan Harga Lelang sebesar Rp 45.000.000,00. Sehubungan dengan pelelangan tersebut Tergugat I (Kreditor) telah mengeluarkan surat pernyataan sebanyak 3 kali masing-masing tertanggal 25 April 2008, 9 Mei 2008 dan 23 Mei 2008. Tergugat I (Kreditor) juga telah memberitahukan kepada Tergugat II (Debitor) mengenai pelelangan tersebut dengan surat tertanggal 19 Januari 2010. Kemudian diikuti dengan pemberitahuan pada surat kabar harian Wawasan sebanyak 2 kali pada tanggal 3 Desember 2009 dan 20 Januari 2010.

Pertimbangan Hakim

Pengadilan Negeri Rembang telah memberikan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.Rbg yang dalam pokok perkara memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat II (Debitor) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukumnya, Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 256/Desa Karangharjo, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa; dengan luas 228 m² atas nama Binah binti Islam;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 56/2010 tanggal 27 Januari 2010 yang diterbitkan oleh Tergugat III batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I (Kreditor), Tergugat II (Debitor), Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang diperhitungkan sebesar Rp 1.866.000,00.

Menimbang bahwa harga lelang senilai Rp 45.000.000,00 pada Risalah Lelang tanggal 27 Januari 2010 menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding sangat tidak wajar dan tidak masuk akal apabila dibandingkan pada tanggal 11 Mei 2005 saja Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit sebesar Rp 80.000.000,00 dengan Hak Tanggungan atas utang tersebut sebesar Rp 100.000.000,00.

Pengadilan Tinggi Semarang memberikan Putusan Nomor 104/Pdt/2012/PT.Smg pada tanggal 23 Mei 2012 yang dalam pokok perkaranya memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat II (Debitor) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Menghukum Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat II (Debitor) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (Pihak Ketiga Pemberi Jaminan) masing-masing sebesar Rp 50.000.000,00;
4. Menghukum Tergugat I (Kreditor) dan Tergugat II (Debitor) untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00.

Pembahasan

Pada perkara ini gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam hal ini diartikan dalam arti yang sempit karena melanggar suatu peraturan hukum yaitu Pasal 1320 BW jo. Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1320 BW disebutkan ketentuan mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian, yaitu:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecapakanan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang diperbolehkan.”*

Sedangkan Pasal 1340 BW menyebutkan ketentuan mengenai asas *privity of contract* yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

Sehingga jelas bahwa Pihak Ketiga Pemberi Jaminan hanya terikat pada perjanjian pokok yang dibuat pada tanggal 11 Mei 2005 yaitu perjanjian kredit Nomor DSP/080/0816/0505 dengan kredit sebesar Rp 80.000.000,00 dimana Pihak Ketiga Pemberi Jaminan berkedudukan sebagai pemilik barang jaminan yang diniai sebesar Rp 100.000.000,00. Namun, Pihak Ketiga Pemberi Jaminan tidak terikat pada perjanjian perubahan yang dibuat pada tanggal 13 April 2006 Nomor AAD/0081/DSP-81/0406, karena Pihak Ketiga Pemberi Jaminan sama sekali tidak mengetahui akan perjanjian tersebut apalagi menyepakati untuk menjadi penjamin dalam perjanjian tersebut. Asas *privity of contract* tidak berlaku bagi Pihak Ketiga Pemberi Jaminan, sehingga perjanjian perubahan tersebut tidak mengikat Pihak Ketiga Pemberi Jaminan. Dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Semarang sudah tepat yaitu Kreditor dan Debitor telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan dengan menjual secara lelang Objek Sengketa milik Pihak Ketiga Pemberi Jaminan tanpa persetujuannya. Pelelangan yang tertuang pada Akta Risalah Lelang Nomor 56/2010 telah memenuhi asas publisitas berupa pemberitahuan kepada Debitor dan pengumuman di surat kabar sebagai pemenuhan asas publisitas. Namun, harga lelang senilai Rp 45.000.000,00 sangatlah tidak wajar karena terlalu rendah, karena pada awal perjanjian kredit Objek Sengketa telah dinilai sebesar Rp 100.000.000,00. Berdasarkan prinsip kehati-hatian bank, tidaklah mungkin nilai objek jaminan lebih kecil dari kredit yang dipinjamkan oleh bank, sementara pada perjanjian kredit Nomor DSP/080/816/0505 kredit yang dipinjamkan adalah sebesar Rp 80.000.000,00. Oleh karena itu, pelelangan dapat dinyatakan tidak sah karena harga limitnya yang terlalu rendah sehingga Objek Sengketa sampai dijual sebesar Rp 45.000.000,00.

Sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam hal ini tidak tepat, karena pelelangan telah cacat hukum sehingga harus dibatalkan. Namun, perlu diingat bahwa Pembeli

Lelang adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus diberikan perlindungan hukum. Oleh karena itu, Kreditor dan Debitor harus memberikan ganti rugi kepada Pembeli Lelang, serta Objek Sengketa tetap menjadi milik Pihak Ketiga Pemberi Jaminan secara sah

C. Penutup

Perlindungan hukum bagi debitor, yaitu penilaian terhadap objek Hak Tanggungan pada awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan; kemungkinan untuk melakukan *roya parsial*; larangan bagi kreditor untuk serta merta memiliki objek Hak Tanggungan karena debitor wanprestasi; kewajiban Kantor Lelang untuk memberitahukan debitor mengenai adanya permohonan lelang dari kreditor; sifat pelelangan yang terbuka untuk umum; penetapan nilai limit yang harus berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir; pengumuman lelang yang mencantumkan nilai limit; sisa hasil penjualan yang menjadi hak debitor.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014, Hakim menyatakan pelelangan tidak sesuai dengan prosedur sehingga dinyatakan batal demi hukum. Putusan tersebut telah tepat karena harga lelang terlalu rendah dan tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak. Sedangkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 104/Pdt/2012/PT.Smg, Hakim menyatakan pelelangan yang dilakukan adalah sah. Putusan tersebut tidak tepat karena Objek Lelang dilelang tanpa sepengetahuan pemilik barang, bahkan pemilik barang tidak sepakat untuk menjadi penjamin dalam perjanjian kredit yang bersangkutan. Sehingga pelelangan tersebut telah cacat hukum dan harus dibatalkan. Debitor 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. Kepentingan pihak ketigapun harus dipertimbangkan oleh Hakim dalam memutus suatu perkara. Jangan sampai putusan Hakim tersebut merugikan pihak yang seharusnya dilindungi oleh hukum.

Daftar Pustaka

- Harahap, M. Yahya, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakar-ta, Sinar Grafika.
- Poesoko, Herowati, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo.
- Sianturi, Purnama Tioria, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remi, 2006, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Surabaya, Airlangga Uni-versity Press.
- Soekandar, Marcel, 2009, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan*, Medan, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media.