

Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 126/Pdt.G/2019/PN Kpn)

Murni Haddina, Adlin Budhiawan
Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia
murnihaddinafauzi@gmail.com adlinbudhiawan@uinsu.ac.id

Abstrak

Pelelangan objek jaminan hak tanggungan sering kali menimbulkan kerugian bagi debitur dikarenakan penetapan nilai limit lelang yang menyentuh nilai dibawah harga pasar, hal tersebut sangat merugikan debitur karena ketidak ikut sertaannya dalam menentukan harga yang pantas terhadap hartanya. Tujuan diadakannya riset ini yaitu untuk mengetahui Upaya hukum dalam melindungi harta debitur yang menjadi objek jaminan hak tanggungan yang dilelang dibawah harga pasar. Penulis menggunakan Metode Yuridis Normatif dalam penelitian ini yang menggunakan pendekatan *statute approach* dan *case approach*. Hasil penelitian adalah pengaturan penetapan nilai limit telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213 / PMK .06 / 2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam pasal 48 ayat (1), nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan adanya laporan hasil penilaian dari penilai atau laporan hasil penaksiran dari penaksir, serta harga perkiraan sendiri. Dan perlindungan hukum yang bisa di lakukan debitur terhadap obyek jaminan hak tanggungannya yang dilelang dibawah harga pasar yaitu dengan melakukan gugatan terhadap pihak kreditur ke Pengadilan. Seperti halnya Upaya yang dilakukan oleh debitur pada putusan No. 126/Pdt.G/2019/PN Kpn, yang mana objek jaminan hak tanggungan miliknya telah dilelang dibawah harga pasar, perlindungan hukum terhadap kasus ini yaitu dilihat dari regulasi yang terkandung pada PMK No. 103/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang mengatur penetapan nilai limit oleh penjual berdasarkan penilaian dari penilai, sedangkan fakta yang ditemukan pihak penjual dalam menetapkan nilai limit tidak berdasarkan penilaian dari tim penilai seperti yang terkandung dalam peraturan diatas, sehingga berakibat kerugian terhadap debitur dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum.

Kata Kunci: Dibawah Harga Pasar; Hak Tanggungan; Limit Perlindungan Hukum

Abstract

Auctions for collateral objects for mortgages often cause losses to the debtor as a result of the auction limit value being set at a price below market value, this is very detrimental to the debtor because he does not participate in determining an appropriate price for his property. The purpose of conducting This study aims to identify potential legal remedies. for protecting the debtor's assets which are the object of collateral for mortgages that are auctioned below market prices. The author uses the Normative Juridical Method in this study using the statute approach and case approach. The Research findings are that the setting for determining the limit value has been governed in the Minister of Finance Regulation No. 213 / PMK .06 / 2020 regarding the Instructions for Conducting Auctions in article 48 paragraph (1), the limit value is set by the seller based on an appraisal report from an appraiser or an appraisal report from an appraiser, as well as a self-estimated price. And legal protection can be done by the debtor against the object of collateral for his mortgage, which is auctioned below the market price, by filing a lawsuit against the creditor to the court. As with the efforts made by the debtor in decision No. 126/Pdt.G/2019/PN Kpn, in which the object of collateral for his mortgage has been auctioned below the market price, the legal protection for this case is seen from the regulations contained in PMK No. 103/PMK.06/2013 concerning Instructions for Auction which regulates the determination of a limit value by the seller Considering the appraiser, while the facts found by the seller in setting the limit value are not posited on the assessment of the assessment team as contained in the above regulation, resulting in losses to the debtor with an unlawful act.

Keywords: Auction Price Limit; Below Market Price; Legal Protection

I. PENDAHULUAN

Saat ini masyarakat banyak meminati pembelian aset melalui lelang seperti Rumah, Tanah, Kendaraan dan masih banyak lagi. Biasanya Objek yang dijual pada Balai Lelang kebanyakan bersumber dari objek jaminan Hak Tanggungan yang diminta untuk dieksekusi lelang oleh kreditur terhadap debitur yang telah melakukan cidera janji, dalam hal ini hak tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah, yang juga memberikan wewenangan kepada kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan jaminan. dengan adanya lelang akan memudahkan eksekusi objek hak tanggungan bagi kreditur yang ingin melakukan pelunasan terhadap hutang piutangnya, dan mudah juga bagi masyarakat untuk melakukan pembelian barang pada penjualan secara lelang dengan harga yang dianggap lebih murah dibandingkan dengan harga yang beredar.

Dalam praktek Pelelangan terkhusus pada objek jaminan hak tanggungan sering kali ditemukan adanya gugatan perdata yang terjadi akibat pelelangan yang menimbulkan kerugian bagi debitur atas objek jaminan hak tanggungan miliknya dikarenakan penetapan nilai limit lelang yang menyentuh nilai dibawah harga pasar, hal tersebut sangat merugikan debitur karena ketidak ikut sertaannya dalam menentukan harga yang pantas terhadap hartanya.

Berbicara mengenai nilai limit yang digunakan oleh penjual Peraturan Menteri keuangan No213/PMK06/2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 51 menjelaskan bahwasanya “Didalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggapan, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”. Akan tetapi dalam prakteknya eksekusi objek hak tanggungan pada balai lelang seperti KPKNL dalam pelaksanaannya masi ada yang melelang objek hak tanggungan dibawah harga pasar. Dengan alur Pelelangan Diawal akan dipasang nilai limit harga paling tinggi seperti harga pasar, apabila barang yang dijual tidak laku maka nilai limit akan diturunkan, dan jika barang masih belum laku juga maka limitnya direndahkan kembali sampai menyentuh nilai likuidasi. (Deni Arif Hidayat, n.d.) Jika dilihat Dari keadaan tersebut dapat merugikan debitur yang mana harusnya objek hak tanggungan yang dimiliki dapat bernilai sesuai dengan harga pasarnya, namun harga jual yang di dapat tidak sesuai harapan. Ini menimbulkan adanya Perbuatan Melawan Hukum seperti yang dibahas didalam KUHPperdata pada pasal 1365.

Salah satu contoh kasus nyata dapat dilihat pada keputusan pengadilan negeri kepanjen No 126 /PdtG/2019/PN.Kpn. Didalam kasus tersebut Al Siti Fatimah menggugat PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Pemerintah Republik Indonesia, Cq KPKNL Malang. Yang mana pada kasus ini penggugat merasakan kerugian dengan munculnya Tindakan yang tidak mengikuti atauran hukum yang dilakukan oleh kreditur dan KPKNL dengan melakukan pelelangan dan menjual hak tanggungan dibawah harga pasar, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 194/2013 nilai hak tanggungan peringkat yang pertama nilai atas agunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 76 sebesar Rp.530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah) dan penjualan yang telah dilakukan dengan lelang dengan hasil penjualan lelang adalah sejumlah Rp.350.500.000,- (tiga ratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah), jika keadaan tersebut dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan NO 106 / PMK06 / 2013 yang termasuk perubahan dari PMK No 93 / PMK06 / 2010 tersebut diatas seharusnya perhitungan nilai taksir atas agunan SHM Nomor : 76 adalah dilakukan oleh penilai independen, namun dipersidangan Majelis Hakim tidak mendapatkan bukti apapun dari Tergugat maupun Para Turut Tergugat terkait perhitungan yang dilakukan oleh jasa penilai independen terhadap agunan dengn Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 194/2013 atas agunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 76 tersebut, sehingga berdasarkan pada uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat yang telah melakukan pelelangan atas agunan dengn Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 194/2013 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 76 dengan nilai dibawah harga pasar dan bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106 / PMK06 / 2013 perubahan dari PMK No 93 / PMK06 / 2010, sehingga berdasarkan pada putusan yang diambil oleh Majlis Hakim yang memutuskan bahwasanya tergugat sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Yang mana kreditur tidak menetapkan harga secara bertanggungjawab ataupun berhati hati yang bisa menyebabkan kerugian bagi debitur

Permasalahan mengenai Penjualan objek jaminan hak tanggunga dibawah harga pasar menjadi masalah utama yang akan diteliti, Penelitian ini akan memfokuskan pada perlindungan hukum terhadap harta debitur sebagai objek Jaminan hak tanggungan yang dieksekusi dibawah harga pasar berdasarkan pada studi Putusan No. 126/Pdt.G/2019/PN.Kpn.

Tujuan penelitian adalah untuk mengumpulkan informasi dari berbagai perspektif mengenai pengaturan hukum tentang penentuan nilai limit objek lelang dan untuk mengetahui upaya perlindungan hukum terhadap harta debitur dalam konteks jaminan hak tanggungan yang dieksekusi di bawah harga pasar.

II. METODE PENELITIAN

Metode yang dipakai ialah metode Hukum Normatif (*legal reserch*) Penelitian hukum yang merujuk pada kajian peraturan perundang-undangan tertulis (*law in books*) atau penelitian berdasarkan norma atau aturan sosial.(Sidiq, 2022) Pendekatan yang dilakukan pada metode penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang di pakai di dalam riset ini ialah menggunakan bahan sekunder dan primer.(Muhaimin, 2020) Bahan sekunder meliputi bahan yang berasal dari Buku, jurnal, arikel. Sedangkan bahan primer meliputi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KUHPerdara dan Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 126/Pdt.G/2019/PN Kpn. Pengumpulan bahan dilakukan dengan cara melakukan penelusuran dan studi dokumentasi, baik melalui media internet, perpustakaan dan tempat-tempat lain yang mengeluarkan serta menyimpan arsip yang berkenaan dengan riset ini.(Ishaq,2017) Adapun kriteria data yang digunakan yaitu dilihat dari keterkaitan atau hubungan permasalahan dalam penelitian ini.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *Pengaturan Hukum tentang Penentuan nilai Objek Lelang*

Peraturan Menteri Keuangan RI NO 213 / PMK06 / 2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengatur mengenai mekanisme penentuan nilai limit objek lelang Dalam pasal 48 ayat (1) dan menjelaskan bahwa nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan adanya laporan hasil penilaian dari penilai atau laporan hasil penaksiran dari penaksir, serta harga perkiraan sendiri. Dalam hal penilai disini adalah perusahaan yang telah mendapat persetujuan dari menteri dan memiliki kualifikasi, sumber daya, dan keahlian yang diperlukan untuk melaksanakan proyek-proyek yang mempraktekkan penilaian guna memperoleh hasil yang ekonomis dan sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki., Sesuai dengan Pasal 48 Ayat (2) pernyataan ini dibuat. Sedangkan penaksir yaitu organisasi penjualan internal atau organisasi penjualan yang di tunjuk untuk menjual menurut cara tertentu yang bisa dipertanggungjawabkan, sesuai dengan Pasal 48 Ayat (3) pernyataan ini juga dibuat. Dan yang terakhir Harga perkiraan sendiri yang ditetapkan oleh Selain itu, penjual harus mempertimbangkan segala potensi risiko yang terkait dengan batas harga yang ditetapkan. karena akibat penentuan dari perkiraan yang dilakukannya sebagai tanggung jawab bagi dirinya. (Muhamad Yusuf, 2019)

Dapat dilihat jelas bahwa pentingnya memenuhi mekanisme penetapan nilai objek jaminan hak tanggungan oleh penjual dengan berlandaskan penilaian dari penilai independent dan juga penaksiran dari penaksir dalam menetapkan nilai limit harga lelang. Jika penjual sendiri tidak melibatkan pihak penilaian oleh penilai dalam menetapkan harga limit dapat berakibat adanya pelanggaran hukum.

Didalam Peraturan Menteri keuangan RI No 213 / PMK06 / 2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang didalam Pasal 51 menyatakan Pengaturan Dalam hal harga batas dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, rentang harus setinggi harga pasaran dan serendah-rendahnya harga likuidasi.(Peraturan Menteri Keuangan NO 213 / 06 PMK / 2020). Jumlah uang maksimum yang dapat diperoleh dari setiap aset atau kewajiban yang diberikan dikenal

sebagai nilai pasar yang mana itu terjadinya transaksi antara pembeli dan penjual dalam suatu transaksi yang mengikat secara hukum dimana penjualan dilakukan. Sewajarnya oleh kedua belah pihak, Bersama-sama, bertindak atas dasar pengertiannya dengan tanpa adanya paksaan dan harus penuh kehati-hatian. Sedangkan Nilai likuidasi adalah jumlah uang yang bisa didapatkan dari satu kali transaksi Harta dalam jangka waktu yang cukup cepat, dengan harapan dapat dipenuhi periode pemasaran didalam pengertian nilai pasar, jika disederhanakan definisi nilai likuidasinya yang lebih tepat adalah harga pasar yang disesuaikan dengan waktu. (Yuningsih et al., 2022)

UU No 4 1996 mengenai hak tanggungan tanah dan benda yang memiliki kaitan dengan tanah telah menyampaikan dengan adanya Penetapan atau penentuan harga limit lelang didalam praktik sehari-hari pada parate eksekusi seperti yang diamanatkan di pasal 6 UU Hak Tanggungan ditentukan oleh bank sebagai kreditur atau penjual Bersama-sama dengan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) sementara dalam fiat eksekusi sebagaimana amanat pada pasal 14 ayat (2) (3) UU hak Tanggungan harga limit ditentukan dan ditetapkan oleh ketua pengadilan Negeri dengan mempertimbangkan beberapa hal diantaranya yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), harga pasaran setempat, nilai taksiran dari perusahaan penilai (*Appraisal company*). (Burhan Sidabariba, 2019)

Penetapan nilai batas yang melanggar batasan Perundang-undangan dianggap merusak nilai keadilan. walaupun keadilan tidak bisa dibandingkan, akan tetapi dapat dicapai dengan mengadakan lelang sebagaimana aturan yang berlaku. Karena tidak adanya pedoman khusus untuk menentukan nilai limit pertama, seperti kriteria yang harus diikuti, standar persentase penurunan nilai limit lelang kedua, dan seterusnya, praktek penetapan nilai limit di bawah nilai pokok nilai sisa, yang artinya di bawah nilai likuidasi, bisa terjadi. Selain itu juga ketidak ikutan sertaan Debitur dalam menetapkan harga nilai limit objek lelang, dan tidak adanya penilai independent khusus yang melakukan penilaian langsung untuk mengukur nilai limit harga suatu objek jaminan yang akan dilelang (Moh.D, 2020).

2. Perlindungan Hukum Terhadap Harta debitur sebagai Objek jaminan Hak Tanggungan yang dilelang dibawah harga Pasar

Pada praktiknya pelelangan eksekusi hak tanggungan hanya bisa dilaksanakan dibalai lelang seperti Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang. pada Pelaksanaanya, mekanisme penentuan nilai limit telah diatur didalam PMK No. 213/PMK06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang pada pasal 48 ayat 1 yaitu penentuan Harga Limit di tentukan penjual berdasarkan hasil penilaian Tim penilaian atau dari penaksiran yang dilakukan oleh ahlinya.

Namun pada kenyataannya, masih terdapat lelang yang mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan di bawah harga pasar, termasuk yang diadakan di tempat lelang seperti Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang. Patokan nilai limit dimulai dari harga terbesar (Nilai Pasar) sampai menyentuh nilai liquidasi, maka jika pelelangan pertama objek lelang tidak laku maka batas nilai limitnya akan di turunkan, dan jikalau objek lelang belum terjual lagi maka akan dikurangi sampai nilai likuidasi.

Pada Intinya, penjual dapat melakukan lelang di bawah nilai NJOP objek jaminan Hak Tanggungan jika terjadi masalah contohnya yang telah di jelaskan di atas penentuan nilai batas lelang di bawah harga jual objek pajak (NJOP). dengan ketentuan apabila barang jaminan akan dijual dalam pelelangan kurang dari NJOP, maka penjual wajib menginformasikan kepada pemilik atau yang disebut sebagai debitur atas objek Hak Tanggungannya tersebut. Namun sebelumnya, debitur harus diberi waktu setidaknya tiga bulan untuk menjual sendiri barang agunan jika ia dapat melakukannya dengan harga yang dapat menutupi utangnya. (Rianto et al., n.d. 2017)

Peraturan Menteri keuangan RI NO 213 / PMK06 / 2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan lelang, terkait persoalan pembatalan lelang pada pasal 36 menjelaskan bahwasanya Lelang yang akan dilakukan hanya bisa di batalkan oleh pejabat lelang didasarkan pada:

- a. permintaan oleh Penjual
- b. keputusan lembaga pengadilan ataupun
- c. hal hal yang di atur didalam Peraturan Menteri ini.

Upaya pembatalan terhadap eksekusi objek hak tanggungan yang dilelang dibawah harga pasar bisa dilakukan dengan adanya ketentuan yang berlaku di dalam pasal 36 diatas. Pembatalan dapat dilakukan sebelum dan sesudah terlaksananya Eksekusi lelang dengan adanya ketentuan yaitu :

1. dibatalkannya lelang sebelum dilaksanakan adalah sebagai berikut: (Pasal 39)
 - a) Tidak adanya SKT ataupun surat keterangan tanah dan surat Keterangan pendaftaran tanah untuk lelang atas tanah ataupun rumah
 - b) Selama lelang eksekusi, barangnya ada di dalam status blokir pidana ataupun sita pidana dari instansi ataupun penuntut umum.
 - c) Digugatnya atas rencana diadakannya eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lainnya yang memiliki kaitan dengan kepemilikan obyek.
 - d) Di lelang non-eksekusi ditunda karena perubahan status barangnya menjadi sita jaminann ataupun sita eksekusi.
 - e) Tidak menganut legalitas formal yang berkenaan dengan hal pokok dan objek lelang.
 - f) Penjual tidak bisa menunjukkan dokumen yang menyatakan kepemilikan seperti yang ada di dalam pasal 17.
 - g) Papan pengumuman yang digunakan dalam jual beli tidak mengikuti ketentuan aturan UU yang berlaku.
 - h) Keadaan memaksa atau kahar (*force majeure*).
 - i) Terjadi gugatan teknis dan tidak dapat di atasi dan tidak bisa dilaksanakannya lelang tanpa hadirnya peserta.
 - j) Nilai limitnya yang ada di pengumuman lelang berbeda dengan surat ditetapkannya limit yang di buat penjual.
 - k) Besarnya jaminan dalam penawannya tidak ditepati seperti yang ada dalam kesepakatan ataupun didalam dokumen permohonan pelelangan.
 - l) Tidak memiliki kuasa atas obyek secara fisik seperti benda gerak ataupun yang memiliki wujud.
2. Dibatalkannya lelang sesudah pelaksanaan lelang oleh pejabat meliputi:
 - a) Keadaan dipaksa ataupun kahar.
 - b) Adanya Gangguan Teknis yang tidak bisa diatasi sehingga di akhir jam kerja, hingga berakhirnya jam kerja disaat pelaksanaan Lelang tidak dihadiri peserta;
 - c) Uang Jaminan milik Pemenang Lelang karena beberapa alasan seperti adanya keterkaitan dengan system bank terdebit kembali dari rekening pelelang dan tidak ada pemindahan bukuan ke rekening penyelenggara lelang meskipun sudah diinfokan oleh penyelenggara lelang .

Dapat dilihat dari ketentuan yang tertuang didalam Peraturan menteri Keuangan NO 213 / PMK06 / 2020 mengenai cara dilaksanakannya lelang seperti yang ada di Pasal 39 dan Pasal 40, Upaya Pembatalan yang dapat dilakukan oleh Debitur jika merasa hak-hak nya terlanggar dan tidak terpenuhi sesuai ketentuan yang berlaku maka dapat mengajukan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri.

Pada dasarnya, Gugatan ataupun Perlawanan eksekusi Ielang hak tanggungan adalah cara debitur yang memiliki tujuan untuk memperlambat Serta membatalkan lelang. Gugatan itu dapat di ajukan dengan 2 dasar, yaitu adanya perbuatan melawan hukum dan cedera janji.

Warga negara hukum/ *rechtstaats* yang tidak senang dengan seseorang/ keputusannya biasanya mengajukan tuntutan hukum. Setiap warga negara berhak mengajukan gugatan atau sanggahan ke pengadilan sebagai jalur dilanggarnya hak-haknya jika menurutnya telah terjadi, dan inilah sebagai bentuk Perlindungan Hukum bagi mereka yang merasakannya.

Sebagian besar gugatan yang menggugat pelaksanaan lelang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum (PMH). Pasal 1365 KUHPerdara mengatakan Perbuatan Melawan hukum yaitu “setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian

tersebut". Berdasarkan pada rumusan pasal ini, dapat dipahami bahwa suatu perbuatan dinyatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut :

- a. Perbuatan harus melawan hukum (*onrechtmatig*)
- b. Yang harus menimbulkan kerugian
- c. Yang di lakukan adanya kesalahan
- d. diantara perbuatan serta juga kerugian yang muncul harus memiliki relasi kausal. (Abdulkadir Muhammad, 2019)

jika dari salah satu unsur-unsur diatas ini tidak terpenuhi, maka perbuatan itu tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Harta Debitur Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Putusan No. 126/Pdt.G/2019/PN Kpn.

Kaitannya didalam salah satu kasus pada Putusan Pengadilan negeri kepanjen No. 126 / Pdt.G /2019 / PN.Kpn, melakukan upaya hukum yang dilakukan pihak debitur yaitu ASF dengan mengugat PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. Kantor Pusat Jakarta selatan Cq. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Kantor cabang Batu, MD sebagai Pemenang Lelang atas Hak Tanggungan milik ASF dan Kantor kekayaan negara dan lelang Malang ke pengadilan negeri kepanjen setelah objek jaminan hak tanggungan yang dimilikinya dilelang dibawah harga pasar. Pihak tergugat telah melelang objek jaminan hak tanggungan milik ASF dengan akta pemberian hak tanggungan Nomor: 194/2013 dengan nilai peringkat pertama nilai atas agunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 76 yang dibuat pada tahun 2013 adalah sejumlah Rp. 530.000.000,00, (lima ratus tiga puluh juta rupiah) sedangkan pelaksanaan lelang atas agunan SHM Nomor. 76 yang dilakukan empat tahun setelahnya yaitu di tahun 2017 dengan nilai jual terhadap pemenang lelang sebesar Rp. 350.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini menyimpulkan bahwa penjualan lelang atas agunan tersebut menjadi tidak wajar, yang mana nilainya sangat jauh dari nilai agunan hak tanggungan yang diletakkan atas SHM Nomor. 76. Dan seharusnya nilainya bertambah setiap tahunnya apalagi pelaksanaan lelang diatas dilakukan dalam kurun 4 tahun setelah adanya penetapan nilai hak tanggungan atas SHM nomor 76.

ASF sebagai penggugat melayangkan gugatan atas persoalan yang dideritanya dengan gugatan adanya Perbuatan Melawan Hukum, adanya kesalahan yang memunculkan kerugian dan atas kesalahannya wajib bertanggung jawab. Adapun bukti-bukti yang diberikan oleh ASF sebagai penggugat yang merasakan kerugian atas Pelelangan atas objek hak tanggungannya yaitu, surat keterangan harga tanah nomor : 471/192/35.07.21.2012/2019 yang dikeluarkan oleh kepala desa Pandan landing menerangkan terkait harga tanah desa pandan landing kecamatan wagir Kabupaten malang sesuai dengan Nilai Jual Objek pajak (NJOP) dengan NOP. 35.07.180.012.034-0105.0 harga tanah tahun 2019 adalah sebesar Rp. 3.000.000.-/m². Dan juga Telah diperoleh hasil perhitungan oleh Kantor jasa penilai Publik Satria IS dan Rekannya yang telah diperoleh hasil perhitungan dengan hasil kesimpulan nilai wajar aset atas hak tanggungan hutang deitur/penggugat dengan nilai pasar adalah sebesar Rp. 878.000.000,00,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah).

Dengan pembuktian yang dilakukan oleh penggugat ditetapkan bahwa penetapan limit yang dilakukan oleh pihak kreditur tidak didasarkan pada kriteria tertentu. Hal ini didukung dengan informasi yang dimuat dalam Perkara tersebut bahwa penetapan nilai limit ditentukan tidak berdasarkan penilaian independent, yang mana akibatnya berdampak pada kerugian yang dirasakan oleh pihak debitur terhadap objek hak jaminan hak tanggungannya yang dijual dibawah harga pasar.

Jika dikaitkan apakah perbuatan tergugat bisa digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana unsur yang ada pada pasal 1365 KUHPerdara berikut analisisnya :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Dengan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum seperti yang dilakukan tergugat yaitu tidak menetapkan nilai limit sesuai dengan mekanisme penetapan nilai limit oleh tim penilaian, yang telah diatur dalam pasal 36 ayat (1) penjual menetapkan nilai limit harus berdasarkan penilaian dari penilai atau penaksiran dari penaksir.

Akibat pelelangan atas objek jaminan hak tanggungannya yang dilelang dibawah harga pasar, yang mana nilai agunan atas sertifikat hak miliknya yang dibuat pada tahun 2013 adalah sejumlah Rp. 530.000.000 sedangkan pelaksanaan lelang atas agunan SHM No. 76 yang dilakukan 4 tahun setelahnya yaitu tahun 2017 dengan nilai jual sebesar Rp. 350.500.000. hal ini sangat tidak wajar, yang mana nilainya sangat jauh dari nilai hak tanggungan yang diletakkan atas SHM Nomor. 76. Dan seharusnya nilainya bertambah setiap tahunnya apalagi pelaksanaan lelang diatas dilakukan dalam kurun 4 tahun setelah adanya penetapan nilai hak tanggungan atas SHM nomor 76. Dari penilaian independent yang dilaksanakan oleh penilaian publik Satria dan Rekan atas permohonan dari debitur telah diperoleh hasil nilai harga pasar atas SHM. No. 76 sejumlah Rp. 878.000.000. dengan ini membuktikan kerugian yang dialami debitur atas objek jaminan hak tanggungan yang dilelang dibawah harga pasar adalah sebesar Rp. 527.500.000 yang diperoleh dari selisih perhitungan Laporan penilai dikurangi dengan hasil penjualan lelang agunan SHM No. 76.

2. Dilakukan dengan adanya kesalahan
Yang mana adanya kesalahan yang dilakukan oleh tergugat terhadap penetapan harga objek jaminan hak tanggungan milik ASF.
3. Memiliki hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
Hubungan kausal dapat dilihat melalui penyebab dari penetapan nilai limit objek jaminan hak tanggungan yang tidak berdasarkan mekanisme penetapan nilai limit oleh tim penilai independent yang dilakukan oleh tergugat mengakibatkan kerugian terhadap ASF sebagai pemilik objek jaminan hak tanggungan, yang mana tergugat/ penjual tidak menetapkan harga secara berhati-hati.

Bentuk perlindungan hukum terhadap harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dieksekusi dibawah harga pasar pada putusan pengadilan negeri kepanjen No. 126/Pdt.G/2019/PN.Kpn yaitu dengan melihat regulasi Hukum yang tercantum didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum mengenai nilai limit khususnya mengenai lelang eksekusi. Yang mana didalam pasal 36 ayat (1) menjelaskan penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai dan penaksiran oleh penaksir. Dan pasal 36 ayat (5) menjelaskan dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan pada pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Jika dilihat Dari informasi yang dimuat dalam perkara diatas dimana penetapan nilai limit oleh kreditur/tergugat tidak berdasarkan penilaian dari penilai yang berarti bahwa kreditur telah mengabaikan mekanisme penetapan nilai limit objek jaminan hak tanggungan milik debitur. Yang mana seharusnya perhitungan nilai taksir atas agunan SHM Nomor. 76 adalah dilakukan dengan penilaian independent namun dalam persidangan majlis hakim tidak mendapatkan bukti apapun terkait perhitungan yang dilakukan oleh penilaian independent terhadap agunan tersebut.

Hal ini yang menyebabkan terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan kreditur/tergugat, dengan tidak memenuhi mekanisme penetapan nilai limit terhadap objek jaminan hak tanggungan yang dilelang. Ini sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap debitur atas objek jaminan hak tanggungannya yang dilelang dibawah harga pasar yang mana ketidak ikut sertaannya dalam menentukan harga yang pantas terhadap hartanya.

Memberikan Perlindungan hukum kepada anggota masyarakat penting karena memungkinkan mereka untuk memahami bagaimana hukum mempengaruhi hidup mereka secara keseluruhan. Untuk menghindari tindakan main hakim sendiri, perselisihan yang timbul di masyarakat harus diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku, agar mewujudkan tatanan masyarakat yang berbadan hukum guna tercapainya kehidupan yang seimbang adalah tujuan utama hukum sebagai perindung hak asasi manusia.(Aftahul R, 2021)

Adapun pelaksanaan Lelang saat ini diatur dalam PMK No. 213/PMK06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sedangkan dalam Putusan yang penulis lampirkan pada Putusan No.126/Pdt.G/2019/PN Kpn yang mana saat itu pertimbangan Majelis Hakim mengenai Regulasi Penetapan Nilai Limit merujuk pada PMK No. 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum mengenai penetapan harga limit lelang objek jaminan hak tanggungan telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI NO 213 / PMK06 / 2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang Yang mana dijelaskan dalam pasal 48 ayat (1) yang berisi tentang penetapan nilai limit yang di tetapkan penjual didasarkan pada laporan penilaian ataupun penaksiran serta harga perkiraan Penjual sendiri. Dari uraian diatas jelas bahwa setiap penjual yang ingin melelang barangnya harus menetapkan nilai limit berdasarkan dari penilaian independent yang telah mendapatkan perizinan dari Menteri keuangan sebagai jasa penilai. Dengan adanya aturan ini penjual tidak dapat semena-mena dalam menetapkan harga limit atas objek yang akan dilelang.
2. Perlindungan hukum terhadap harta debitur sebagai obyek jaminan hak tanggungan yang dilelang dibawah harga pasar yaitu dengan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan memenuhi unsur yang terdapat didalam pasal 1365 KUHPerdara yaitu sebagai perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatig*), menimbulkan kerugian, dilakukan dengan adanya kesalahan serta kerugian yang muncul harus memiliki hubungan kausal. Adapun Perlindungan hukum terhadap harta debitur sebagai objek jaminan hak tanggungan yang dilelang dibawah harga pasar pada Putusan No. 126/Pdt.G/2019/PN Kpn yaitu dengan melihat regulasi yang diatur dalam PMK Nomor 160/PMK06/2013 terkait mekanisme penetapan nilai limit oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai atau penaksir. Dengan mana kreditur sendiri tidak menetapkan nilai limit secara berhati-hati dan tanpa adanya bukti hasil penilaian dari penilai yang berakibat kerugian oleh debitur terhadap objek hak tanggungan yang dijual dibawah harga pasar. Regulasi diatas menjadi perlindungan terhadap debitur yang tidak ikut serta dalam menetapkan nilai limit terhadap objek hak tanggungannya, yang mana hasil penilaian oleh penilai disini menjadi patokan dalam menentukan nilai limit terhadap objek hak tanggungannya dengan mana

2. Saran

Dari isi pembahasan dan kesimpulan pada tulisan ini penulis ingin menyampaikan saran yang ditujukan kepada pihak yang ingin melakukan pelelangan objek jaminan hak tanggungan haruslah memperhatikan aturan-aturan yang berlaku dalam Peraturan Menteri No 123/PMK06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan mengerti dan mengetahui prosedur pelaksanaannya, penetapan harga limit terhadap objek yang akan dilelang dan juga pertanggungjawabannya atas objek tersebut. Dengan ini akan menghadirkan adanya keadilan antara pihak-pihak yang memiliki hubungan dengan adanya pelelangan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Arif Hidayat, Deni. "Kenapa sih Harga Limit Lelang selalu tertera Lebih rendah?" djkn.kemenkeu, 2 Februari, 2023. <https://www.djkn.kemenkue.go.id/kanwil-jatim,2022>.
- Armia, M. S. (2022). *Penentuan Metode Pendekatan Penelitian Hukum*.
- Buku, A., & Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia. PT Citra Aditya Bakti, Bandung*.
- DJARKASIH, M. (2020). *Rekonstruksi Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Menentukan Harga Lelang Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- Efendi, B., & Lestari, C. R. (2018). *Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir*. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(1), 83-102.
- Ishaq, I. (2017). *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. NTB: Mataram University Press, 2020.
- Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Rianto, R. D. (2017). *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah (Doctoral dissertation, Brawijaya University)*.
- Rizki, A. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekanbaru (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau)*.
- Sidabaria, B. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti.
- Yuningsih, D., Sanib, S. S., Sjaiful, M., Haris, O. K., Ruliah, R., & Lamaronta, B. (2022). *Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari*. *Halu Oleo Legal Research*, 4(2), 149-167.
- Yusuf, M. (2019). *Tanggung Gugat Kreditur dan Pejabat Lelang Atas Penentuan Harga Limit Lelang Dibawah Nilai Tanggungan*. *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, 5(1).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213.PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)