

# Kajian Perbedaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Ali Abdullah<sup>1</sup> Diana Kesuma<sup>2</sup>, Novelza Restu Ayu Putri<sup>3\*</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Pancasila Jakarta

Email: [novelsa.putri@gmail.com](mailto:novelsa.putri@gmail.com)

DOI : <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.3054>

**Received:**  
10-10-2024

**Revised:**  
09-12-2024

**Accepted:**  
27-12-2024

**Abstract:** *Problems with debts and receivables often occur when credit agreements do not allow creditors and debtors to agree on the provisions governing the rights and obligations of each party. If the debtor fails to fulfill his obligations, the creditor has the right to take over the collateral provided by the debtor. The aim of this writing is to determine the limit value in carrying out execution auctions and the use of liquidation value in paying off the execution of mortgage rights. This research uses a normative juridical writing method by examining library or secondary materials. The research results show that to maintain fairness, auction applicants must set a limit value that reflects fair market value and uses an accountable assessment. As in the case of Sindereng District Court Decision Number 22/Pdt.G/2023." If the objective conditions mentioned above are not fulfilled, illegal acts in the process of carrying out this auction can be used as a basis for canceling the auction because it is null and void. Legal certainty in auctions by making minutes after the auction by the Auction Officer in the form of Auction Minutes where the minutes of the auction are made by the auction Officer which is an authentic deed and has perfect evidentiary power. So that the Buyer's legal certainty regarding the transfer of the object of mortgage rights to his property is valid.*

**Keywords:** *Legal Protection; Debtor; Auction.*

## Abstrak

Permasalahan hutang-piutang sering terjadi ditemukan tidak dalam perjanjian kredit, kreditur dan debitur sepakat mengenai ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak mengambil alih jaminan yang telah diberikan oleh debitur. Tujuan pada penulisan ini adalah untuk mengetahui nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi dan penggunaan nilai likvidasi dalam pelunasan eksekusi hak tanggungan, metode yang dipakai yakni penulisan yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka atau sekunder. Temuan tersebut menunjukkan, pemohon lelang harus menggunakan evaluasi yang akuntabel dan menetapkan nilai limit yang secara akurat merepresentasikan nilai pasar yang wajar untuk memastikan keadilan. Putusan Pengadilan Negeri Sindereng Nomor 22/Pdt.G/2023 antara lain Lelang dapat dibatalkan sebagai akibat dari tindak pidana yang dilakukan selama pelaksanaannya, karena dianggap batal demi hukum akibat tidak terpenuhinya syarat-syarat tujuan yang telah disebutkan di atas. Kepastian hukum dalam lelang dijamin dengan dibuatnya Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Risalah ini dibuat oleh Pejabat Lelang setelah pelaksanaan lelang, sehingga Pembeli memiliki kepastian hukum yang sah mengenai peralihan barang yang digadaikan menjadi miliknya.

**License:**  
Copyright (c)  
2024 Author(s)

This work is  
licensed under a  
Creative  
Commons  
Attribution-  
NonCommercial  
4.0 International  
License.



**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Debitur, Lelang.

## PENDAHULUAN

Permasalahan hutang-piutang banyak terjadi yang sering ditemukan tidak Dalam perjanjian kredit, kreditur dan debitur sepakat mengenai ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak mengambil alih jaminan yang telah diberikan oleh debitur. Biasanya, perjanjian kredit mencakup kesepakatan mengenai jaminan yang diberikan oleh debitur untuk menjaga asas kepercayaan antara kedua belah pihak. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur akan memberikan teguran atau peringatan hingga tiga kali secara berturut-turut. Jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah peringatan tersebut, kreditur dapat mengeksekusi jaminan melalui Pengadilan. Setelah jaminan diambil alih oleh kreditur, jaminan tersebut menjadi hak tanggungan. Namun, tidak semua jenis jaminan dapat disebut sebagai hak tanggungan, karena istilah ini biasanya hanya berlaku untuk objek seperti tanah dan rumah. Lembaga keuangan bank berfungsi sebagai perantara antara pihak-pihak yang membutuhkan dana dan pihak-pihak yang memiliki dana surplus.

Bank juga membantu menjaga stabilitas keuangan melalui pengelolaan risiko dan penyediaan likuiditas dalam sistem ekonomi. UU No. 7/1992 j.o., UU No. 10/1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), dan UU No. 23/1999 j.o. 3/2004 tentang Bank Indonesia, memuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan lembaga keuangan bank. Menurut Pasal 1 Ayat 2 UU Perbankan, bank adalah badan usaha yang menerima simpanan dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Hak Tanggungan dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Unifikasi Hukum Tanah Nasional Hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ini menandai tuntasnya unifikasi hukum tanah nasional dengan memberikan kerangka hukum yang konsisten dan terintegrasi. Kepastian Hukum dan Perlindungan bagi Kreditur Kepastian Hukum Hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dengan adanya pengaturan ini, Hak Tanggungan memainkan peran krusial dalam sistem hukum tanah di Indonesia dan memberikan dasar hukum yang kuat untuk jaminan atas transaksi keuangan dan investasi. Ini membantu menciptakan iklim investasi yang stabil dan mendukung pembangunan nasional secara keseluruhan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menguraikan “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),” mengamanatkan penerapan hak jaminan atas tanah, dan

semua penjelasan yang berkaitan dengan hak tanggungan diatur dalam undang-undang ini.<sup>1</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum bertujuan untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat. Dengan adanya ketertiban, diharapkan kepentingan manusia dapat terlindungi, dengan demikian, hukum tidak hanya bertindak sebagai alat pengendali sosial, tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan dalam masyarakat. Ketika hak dan kewajiban dibagi dengan jelas, dan wewenang diatur dengan baik, maka penyelesaian masalah hukum dapat dilakukan secara adil dan teratur, menciptakan kepastian yang dibutuhkan untuk kehidupan bermasyarakat yang harmonis.<sup>2</sup>

Masyarakat masih jarang berpartisipasi dalam lelang sukarela di Indonesia karena mayoritas masyarakat Indonesia memiliki pandangan negatif terhadap lelang. Meskipun sebagian besar masyarakat Indonesia menganggap lelang selalu terkait dengan sistem pengadilan, sebagian besar proses lelang dilakukan sebagai konsekuensi dari keputusan pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu kasus.<sup>3</sup> Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mendefinisikan lelang sebagai “penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang.<sup>4</sup> Nilai pasar dan nilai likuidasi merupakan dasar penilaian yang digunakan dalam penilaian untuk tujuan lelang, sesuai dengan standar penilaian di Indonesia. Untuk memilih Nilai Limit, penjual dapat memilih Nilai Pasar sebagai prioritas tertinggi (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi sebagai prioritas terendah (nilai minimum). Istilah “nilai pasar” mengacu pada penilaian transaksi keuangan antara pembeli dan penjual yang dilakukan secara saksama, dengan masing-masing pihak bertindak bebas, bijaksana, dan tanpa paksaan. Jumlah uang yang mungkin diperoleh dari penjualan aset dengan cukup cepat untuk memenuhi persyaratan periode pemasaran dalam definisi nilai pasar dikenal sebagai nilai likuidasi.<sup>5</sup>

Masalah utang piutang antara debitur dan kreditur terkadang muncul, seperti ketika terjadi kemacetan kredit yang membuat debitur tidak dapat melunasi kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan. Agunan yang dibebani hak tanggungan akan dilelang untuk

---

<sup>1</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan* (Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019).

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1991).

<sup>3</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Perss, 2011).

<sup>4</sup> *Republik Indonesia Pasal 1 Angka 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, n.d.

<sup>5</sup> Esther Roseline, “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar,” 2017, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar/> .

melunasi utang yang belum dilunasi kepada kreditur. Seperti halnya pada studi kasus Pengadilan Negeri Sidenreng Rappang Nomor: 22/Pdt.G/2023/PN Sdr, dimana HJ DARAH sebagai Penggugat di kursi pertama, Tergugat I adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Tergugat II adalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) cq. PT Permodalan Nasional Madani Cabang Makassar, Tergugat III adalah HJ.ST.AMINAH, dan Tergugat IV adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidenreng Rappang.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian kredit yang berlanjut dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas kredit macet sudah sangat jelas dan tegas diatur dalam UUHT, seperti yang tercantum dalam Pasal 6 UUHT, “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat dengan seketika dan sekaligus mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil pelelangan tersebut.” Debitur dapat merugi dalam proses lelang jika nilai limit ditentukan secara sewenang-wenang, terutama jika nilai limit ditetapkan jauh di bawah nilai pasar. Putusan hakim dalam contoh kasus di atas, yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit yang terlalu rendah adalah melanggar hukum, menyoroti betapa pentingnya kepatutan dan keadilan dalam pelaksanaan lelang. Pengadilan beralasan bahwa harga lelang yang terlalu rendah berpotensi merugikan debitur, dan bertentangan dengan preseden hukum yang sudah ada. Maka, tujuan studi ini untuk melihat bagaimana penggunaan nilai likuidasi dan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

## **METODE PENELITIAN**

Sifat Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan menggunakan metode yuridis normative. Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku dan artikel ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan kepada perundang-undangan dan studi kasus. Pendekatan ini menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip hukum yang diterapkan serta pada kasus yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini.

## **PEMBAHASAN**

### **Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi**

Bank adalah lembaga keuangan yang memiliki peran penting dalam ekonomi masyarakat umum. Fungsinya meliputi fasilitas untuk meminjamkan uang kepada individu, bisnis, dan pemerintah, serta memberikan layanan untuk menabung dan mengelola dana. Secara keseluruhan, keberadaan bank tidak hanya penting untuk memobilisasi dan mengalokasikan dana dalam perekonomian, tetapi juga untuk memfasilitasi inovasi, pengembangan sektor-sektor kunci, dan menciptakan kondisi yang mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif bagi sebuah negara.<sup>6</sup> Bank memberikan pinjaman kepada masyarakat melalui layanan kredit. Layanan ini memungkinkan individu dan bisnis untuk memperoleh dana yang dibutuhkan untuk berbagai keperluan, mulai dari konsumsi hingga investasi.

Peminjaman melalui bank diartikan sebagai pemberian prestasi dari bank kepada peminjam, di mana peminjam wajib mengembalikan pinjaman tersebut bersama dengan bunga yang telah disepakati. Bunga ini merupakan kontraprestasi bagi bank atas pinjaman yang diberikan. Lelang adalah alat untuk mengumpulkan sejumlah calon pembeli yang tertarik pada suatu barang atau aset. Tujuan utamanya adalah mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan penjual. Lelang bertujuan untuk menciptakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan bagi penjual dengan cara menghimpun peminat sebanyak mungkin. Di Indonesia, lelang sering kali diasosiasikan dengan proses hukum dan putusan pengadilan, sehingga masyarakat cenderung memiliki pandangan negatif terhadap lelang. Mereka melihat lelang sebagai tanda adanya masalah hukum, bukan sebagai alat jual beli yang menguntungkan. Masyarakat perlu diberikan pemahaman yang lebih baik tentang layanan kredit bank dan manfaatnya. Edukasi ini dapat dilakukan melalui berbagai saluran, seperti media, seminar, dan lokakarya. Bank harus memastikan bahwa proses pemberian kredit dilakukan dengan transparan dan adil, sehingga masyarakat merasa aman dan nyaman dalam memanfaatkan layanan kredit. Pengawasan dan regulasi yang ketat diperlukan untuk memastikan bahwa proses pemberian kredit dan lelang dilakukan secara adil dan transparan. Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) harus berperan aktif dalam hal ini.

Pejabat lelang dan pengawas lelang harus bekerja secara independen dan mematuhi peraturan yang berlaku. Memberikan pelatihan dan sertifikasi bagi pejabat lelang untuk memastikan bahwa mereka memiliki kompetensi yang diperlukan untuk melaksanakan lelang dengan adil dan transparan. Menunjukkan contoh-contoh sukses lelang sukarela yang menguntungkan dapat membantu mengubah persepsi negatif masyarakat. Masyarakat perlu

---

<sup>6</sup> S. Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia, Bandung* (Bandung: Alumni, 1983).

melihat bahwa lelang tidak hanya terkait dengan masalah hukum, tetapi juga bisa menjadi alat yang efektif untuk menjual aset. Definisi Lelang Menurut Pasal 1 Staatsblad 1908 Nomor 189 Lelang diartikan sebagai penjualan produk kepada publik melalui registrasi harga, sistem penurunan harga, atau penawaran harga yang meningkat. Penawaran terbuka bagi mereka yang diundang atau yang telah diinformasikan sebelumnya tentang lelang. Juru lelang atau pejabat lelang bertanggung jawab atas jalannya lelang. Analisis dan saran berikut ini berkaitan dengan perlindungan hukum debitur dan eksekusi lelang. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 memberikan perlindungan hukum bagi debitur.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam konteks lelang tidak diatur secara tegas dalam undang-undang ini. Aturan yang mengatur eksekusi lelang yang sebenarnya adalah subjek utama dari peraturan ini. Menurut pasal ini, suatu janji yang mengizinkan pemegang Hak Tanggungan untuk menyita objek Hak Tanggungan dalam hal debitur wanprestasi dapat dianggap tidak sah. Hal ini menunjukkan bahwa dalam hal hak tanggungan disalahgunakan, debitur dilindungi. Ada keyakinan bahwa lelang yang diselenggarakan tidak selalu mematuhi prinsip-prinsip moral dan norma-norma yang berlaku. Dengan menerapkan rekomendasi ini, diharapkan perlindungan hukum bagi debitur dapat ditingkatkan, dan pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan lebih adil, transparan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>7</sup> Pernyataan ini membahas tentang pengaruh harga limit dalam lelang terhadap penilaian perbuatan melawan hukum dan kepatutan, serta bagaimana harga limit yang tidak sesuai dapat mempengaruhi hasil lelang. Berikut adalah analisis dan rekomendasi terkait topik ini. Hakim Menemukan Perilaku Melanggar Hukum Karena harga lelang terlalu rendah dibandingkan dengan harga pasar, hakim dalam putusan tersebut meyakini bahwa penanganan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah tindakan yang melanggar hukum. Hal ini dianggap tidak tepat dan melanggar kewajiban hukum penjual untuk memaksimalkan harga jual di lelang. Perbuatan melawan hukum dalam kasus ini melibatkan pelanggaran prinsip-prinsip penetapan harga yang wajar dan obyektif serta hak-hak termohon lelang, yang merupakan pemilik barang. Pengadilan memutuskan bahwa harga lelang yang terlalu rendah tidak sesuai dengan standar kepatutan masyarakat.

Asas kepastian hukum menyatakan bahwa harga limit lelang yang ditetapkan terlalu rendah dapat menjadi pertimbangan dalam menilai perbuatan melawan hukum. Harga yang ditetapkan pada saat lelang yang lebih rendah dari harga yang berlaku dapat menyebabkan bias harga dan berdampak besar pada hasil lelang. Harga limit yang rendah, menurut Borgers

---

<sup>7</sup> R Lubis, M. Y. & Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008).

dan Damme, dapat menstimulasi penawaran yang lebih kompetitif, namun ada juga kemungkinan bahwa hal tersebut dapat menyebabkan harga jual yang berada di bawah nilai pasar. Berdasarkan ide penilaian SPI, sangat penting untuk menetapkan harga limit yang sesuai dengan kondisi pasar saat ini. Untuk menjamin bahwa hasil lelang secara akurat mewakili nilai asli dari objek lelang, harga limit harus mewakili nilai pasar praktis.<sup>8</sup> Analisis dan saran-saran berikut ini berkaitan dengan perlindungan hukum yang bersifat represif dan preventif. Pembelaan Hukum Proaktif. Tujuan dari perlindungan hukum preventif adalah untuk mencegah konflik atau pelanggaran di masa depan. Hal ini dilakukan dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat umum atau pihak-pihak terkait untuk menyuarakan keluhan atau pemikiran mereka sebelum keputusan diambil oleh pemerintah atau pengadilan. Memberikan kesempatan bagi pihak yang terdampak untuk menyampaikan pendapat atau keberatan terhadap keputusan atau kebijakan sebelum keputusan tersebut diberlakukan.

Perlindungan Hukum Represif bertujuan untuk memberikan sanksi atau hukuman setelah sengketa atau pelanggaran terjadi. Ini termasuk pemberian denda, penjara, atau hukuman tambahan kepada pihak yang melanggar ketentuan hukum. Melakukan penegakan hukum terhadap pelanggar ketentuan perjanjian atau hukum dengan memberikan sanksi yang sesuai. Mengadakan proses hukum yang adil untuk menyelesaikan sengketa dan menentukan sanksi bagi pihak yang melanggar. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan perlindungan hukum dapat dilakukan secara menyeluruh, baik secara preventif untuk mencegah pelanggaran, maupun secara represif untuk menangani pelanggaran yang telah terjadi. Perlindungan hukum bagi Lelang eksekusi bersifat terbuka untuk umum, memungkinkan siapa saja untuk ikut serta.<sup>9</sup> Persaingan harga yang ketat dalam lelang eksekusi diharapkan dapat menghasilkan harga tertinggi yang wajar untuk objek lelang. Hal ini memastikan bahwa harga penawaran yang diperoleh berasal dari persaingan sehat di antara para peserta lelang. Dalam suatu kasus, Hakim Pengadilan Negeri Parigi menyatakan bahwa harga limit objek lelang yang ditetapkan oleh pemohon terlalu rendah dan tidak mencerminkan nilai pasar objek tersebut. Dengan demikian, penetapan harga limit yang lebih realistis dan sesuai dengan nilai pasar penting untuk menjaga keadilan dan transparansi dalam proses lelang.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> I. G. A. K. R. Wardana, R. A. & Handayani, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan.," *Jurnal Repertorium*, 2016.

<sup>9</sup> H. Erawati, E & Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010).

<sup>10</sup> H. Widjaja, H. & Tanawijaya, "Analisis Perlindungan Hukum Dalam Lelang Hak Tanggungan Dengan Pt. Intan Plaza Adika," *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1), 2018.

Pembuktian dalam hukum memiliki makna yang sangat penting dan beragam, mencakup aspek logis, yuridis, dan konvensional. Menurut Sudikno Mertokusumo, pembuktian tidak hanya tentang mengumpulkan bukti, tetapi juga tentang memberikan dasar yang kuat dan sah bagi hakim untuk membuat keputusan yang adil dan sah. Ini mencakup penggunaan metode logis dan yuridis, serta mengikuti konvensi dan norma-norma yang berlaku dalam sistem hukum yang ada. Dengan demikian, pembuktian yang tepat dan benar adalah kunci untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum dalam setiap proses hukum. Definisi konvensional tentang kepastian bukanlah kepastian yang sempurna. Di sisi lain, Subekti menyatakan bahwa “hukum pembuktian adalah untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dipersengketakan di pengadilan”.<sup>11</sup> Bank pertama kali menempatkan nilai limit di atas nilai likuidasi, oleh karena itu penulis menyatakan bahwa bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit. Namun demikian, nilai limit diturunkan pada lelang berikutnya hingga pemenang diidentifikasi jika tidak ada penawar pada lelang pertama. Proses ini dapat menyebabkan pengembalian utang debitur menjadi lebih lama. Selain itu, nilai pasar biasanya digunakan sebagai acuan dalam transaksi jual beli yang terjadi pada saat itu juga, di mana terdapat kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual. Dalam konteks lelang eksekusi, nilai likuidasi digunakan karena lebih mencerminkan nilai realisasi cepat dari objek lelang, meskipun seringkali lebih rendah dari nilai pasar. Terkait dengan beban pembuktian, dikatakan bahwa “setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang didalilkan itu” (Pasal 1865 KUHPerdara).

Hal ini sesuai dengan *Herzienne Inlandsch Reglement (HIR)* pasal 163. Nilai pasar dapat digunakan atau tidak digunakan dalam menentukan nilai limit, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun menurut aturan tersebut, nilai limit tidak boleh lebih kecil dari nilai likuidasi. Dengan demikian, tanggung jawab untuk menetapkan nilai limit yang adil dan sesuai dengan nilai pasar tetap berada pada pemohon lelang. Kegagalan dalam menetapkan nilai limit yang wajar dapat merugikan debitur dan mengakibatkan proses pengembalian utang menjadi lebih lama serta mengurangi tingkat perlindungan hukum bagi debitur. Nilai limit dalam lelang eksekusi merupakan keputusan dan tanggung jawab pemohon lelang. Jika pemohon lelang menetapkan nilai limit yang terlalu rendah dengan tujuan agar proses penjualan objek lelang dapat berlangsung dengan cepat, hal ini dapat merugikan pihak lain, terutama pemilik asli

---

<sup>11</sup> R Prodjodikoro & Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2004).

barang, dan hanya menguntungkan penjual. Tindakan semacam ini dapat menyebabkan ketidakadilan dan mengurangi keabsahan serta keadilan dari keseluruhan proses lelang. Dalam konteks hukum, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran prinsip keadilan dan transparansi. Hal ini juga dapat mengakibatkan perjanjian menjadi tidak sah atau tidak halal karena adanya niat buruk dari pihak penjual untuk memanipulasi nilai limit demi keuntungan sepihak. Untuk menjaga keadilan, penting bagi pemohon lelang untuk menetapkan nilai limit yang mencerminkan nilai pasar yang wajar dan menggunakan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Jauh dari kata wajar karena merugikan pihak tertentu contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Sindereng Nomor 22/Pdt.G/2023.” Karena lelang batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif di atas, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan pada saat pelaksanaan lelang dapat dijadikan alasan pembatalan lelang. Pada saat pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang - selanjutnya dalam tesis ini disebut Pejabat Lelang - bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang.

### **Penggunaan Nilai Limit Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan**

Penjelasan tersebut menunjukkan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak memberikan ketentuan yang jelas mengenai penggunaan nilai pasar dalam penentuan nilai limit lelang. Namun, ada beberapa poin penting yang perlu diperhatikan dalam hal ini dilihat dari konteks Peraturan ini menetapkan bahwa penetapan nilai limit tidak boleh di bawah nilai likuidasi. Nilai likuidasi adalah nilai minimum yang ditetapkan agar objek lelang dapat dijual secara cepat tanpa mengurangi kepentingan semua pihak yang terkait, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) memeriksa legalitas dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh pemohon. Dengan memahami ketentuan tersebut, ada beberapa rekomendasi yang dapat diberikan yaitu Diperlukan regulasi yang lebih spesifik mengenai metode penetapan nilai limit, termasuk kemungkinan penggunaan nilai pasar sebagai acuan. Hal ini akan membantu memastikan bahwa nilai limit yang ditetapkan adalah harga yang wajar dan adil bagi semua pihak.

Peran KPKNL dalam Verifikasi Nilai Limit dipertimbangkan untuk memperluas peran KPKNL dalam proses verifikasi nilai limit. Untuk menjaga keadilan, pemohon lelang harus menetapkan nilai limit yang wajar dan mencerminkan nilai pasar, serta menggunakan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Dengan cara ini, proses lelang dapat berlangsung secara adil dan transparan, melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat. Pernyataan ini merujuk pada kasus di mana perjanjian dianggap tidak halal dan tidak wajar, sehingga merugikan pihak tertentu. Dalam hal ini, proses pelaksanaan lelang dianggap

melanggar hukum dan dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Berikut adalah analisis dan saran terkait dengan situasi ini Ketidakhallalan dan Ketidakadilan dalam suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dan keadilan bisa dianggap tidak halal dan tidak sah. Ini berarti bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan. Dalam hal ini terjadi pada Kasus Putusan Pengadilan Negeri Parigi Nomor 12/Pdt.G/2015 pada kasus ini, pengadilan menemukan bahwa perjanjian dan pelaksanaan lelang tidak memenuhi syarat objektif. Oleh karena itu, pengadilan memutuskan bahwa tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

Pembatalan Lelang Karena pelaksanaan lelang melanggar hukum, lelang tersebut dapat dibatalkan. Ini memberikan dasar hukum bagi debitur untuk mengajukan gugatan dan meminta pembatalan lelang yang dianggap tidak adil dan merugikan. Tujuan utama dari lelang adalah untuk mendapatkan harga yang paling tinggi untuk barang atau aset yang dijual, sehingga memberikan keuntungan maksimal bagi penjual. Lelang menciptakan perjanjian jual beli yang sah dan mengikat antara penjual dan pembeli yang memenangkan lelang. Nilai limit yang ditetapkan untuk barang yang dilelang harus mencerminkan nilai pasar yang wajar. Ini memastikan bahwa lelang tidak hanya menguntungkan penjual tetapi juga adil bagi pembeli potensial.<sup>12</sup> Pandangan negatif masyarakat Indonesia terhadap kegiatan lelang, yang sering kali diasosiasikan dengan pengadilan dan masalah hukum. Berikut adalah analisis lebih lanjut serta beberapa rekomendasi untuk meningkatkan persepsi dan partisipasi masyarakat dalam kegiatan lelang. Pandangan Negatif terhadap Lelang. Banyak masyarakat Indonesia menganggap lelang sebagai sesuatu yang negatif karena sering dikaitkan dengan proses hukum dan putusan pengadilan. Lelang sering dianggap sebagai hasil dari permasalahan hukum yang melibatkan pihak yang kalah dalam suatu perkara. Memang benar bahwa sebagian besar proses lelang di Indonesia dilakukan karena adanya putusan pengadilan, seperti dalam kasus penyitaan aset untuk membayar hutang atau menyelesaikan sengketa. Kurangnya Kesadaran dan Pemahaman Rendahnya kesadaran dan pemahaman masyarakat tentang manfaat lelang sukarela juga menjadi faktor penghambat. Masyarakat mungkin tidak menyadari bahwa lelang dapat menjadi cara yang efektif untuk menjual aset dengan harga yang kompetitif. Apabila penawaran yang masuk mencapai atau di atas Harga Limit yang telah ditetapkan dalam prosedur lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli. Peraturan Pemerintah No. 44/2003 menyatakan bahwa Bea Lelang berlaku untuk semua lelang.

---

<sup>12</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement(Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Stb. 40-56 Jo. Stb 41.* (Bandung: Eresco, 1987).

Perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan rendahnya harga terjadi ketika penjual atau pemilik barang yang menentukan harga, pejabat lelang tidak secara langsung menyebabkan rendahnya harga lelang. Hal ini membuat kebutuhan akan standar hukum yang jelas, sebagai tolok ukur untuk mengetahui nilai limit penjual, menjadi sangat penting.<sup>13</sup> Terkadang nilai limit lelang BMN yang akan dihapuskan dan kemudian dijual secara lelang berbeda jauh dengan nilai wajarnya. Nilai wajar Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) seringkali lebih tinggi dari nilai limit yang telah ditetapkan. Tentu saja hal ini dapat merugikan negara dan menurunkan standar LKPP. Petitum penggugat sering kali melanggar hukum dalam gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap pelaksanaan lelang. Gugatan penggugat pada dasarnya merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana tertuang dalam gugatan atau petitum yang diajukannya (PMH). Pada hal ini dapat penulis artikan bahwanya akibat hukum yang terjadi pada lelang yang tidak sesuai limit yaitu menjelaskan Penetapan harga limit yang tepat dalam lelang eksekusi sangat penting karena mendorong penawaran yang lebih agresif, melebihi kompensasi risiko tidak terjual. Amidu dan Agboola (2009) menyatakan bahwa penetapan harga limit yang lebih tinggi atau lebih rendah dari harga pasar dapat menyebabkan bias dalam harga lelang.

Dengan demikian, untuk menghindari sengketa dan gugatan, penting bagi kreditor untuk menetapkan harga limit yang wajar dan sesuai dengan nilai pasar, serta menggunakan jasa appraisal independen untuk memastikan penilaian yang objektif dan adil. Ini akan membantu melindungi hak-hak debitor dan memastikan bahwa proses lelang berjalan dengan transparan dan adil.<sup>14</sup> Penundaan atau pembatalan lelang melalui gugatan perdata tidak hanya mempengaruhi aspek yuridis tetapi juga aspek ekonomis. Kreditor berpotensi mengalami kerugian finansial yang signifikan, sementara ketidakpastian hukum mengurangi kepercayaan calon pembeli terhadap proses lelang. Oleh karena itu, penting bagi sistem hukum untuk memastikan prosedur lelang yang transparan dan adil, serta memberikan perlindungan yang memadai bagi semua pihak yang terlibat terkait akibat hukumnya adalah lelang eksekusi hak tanggungan tidak dijamin kepastian hukumnya. Hal ini menyimpang dari ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan. Lelang eksekusi tersebut dianggap tidak sah karena adanya perintah hakim untuk membatalkannya. Mengingat tujuan lelang, hak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan atas hasil lelang, dan kewajiban debitor pemberi hak tanggungan, tentu saja memiliki konsekuensi hukum yang sangat signifikan terhadap kelangsungan lelang. Jika ada bukti bahwa debitor kehilangan uang

---

<sup>13</sup> Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa* (Jakarta: Konstitusi Press, 2008).

<sup>14</sup> Krisnawati, I. G. A. A. A., *Pembuktian Perkara Perdata* (Diklat Kuliah, 2015).

saat menaksir nilai limit objek jaminan, pengadilan dapat membatalkan lelang eksekusi objek jaminan. Semua peraturan yang berkaitan dengan benda jaminan harus diikuti oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Untuk mencegah masalah tersebut, pedoman harus secara khusus mengutip undang-undang Hak Tanggungan, Peraturan Lelang yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan, dan undang-undang terkait lainnya.

## **KESIMPULAN**

Untuk memastikan apakah ada tindakan ilegal yang terlibat dalam pembatalan lelang dalam kasus ini, nilai limit yang jauh lebih kecil dari harga barang yang dijual pada lelang eksekusi dapat diperhitungkan. Evaluasi ini didasarkan pada banyak variabel. Kegiatan yang diatur oleh undang-undang Menetapkan nilai limit rendah dalam hal ini bertentangan dengan peraturan yang mengatur proses lelang. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa menetapkan nilai batas bawah adalah ilegal, yang dapat menjadi alasan untuk mengakhiri lelang. Ketika membatalkan lelang eksekusi, tindakan yang diambil untuk menetapkan nilai batas bawah dapat menjadi dasar untuk mengidentifikasi aktivitas ilegal. Aspek ini berasal dari fakta bahwa menetapkan nilai limit rendah mengakibatkan kerugian dan melanggar hukum. Jika nilai batas ditentukan dengan cara yang tidak sah dan melanggar kriteria kewajaran, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

## **SARAN**

Terdapat ketidakseimbangan dalam asas kepastian hukum antara hak-hak pembeli dan pemilik barang karena norma-norma yang berlaku saat ini, seperti *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016, hanya menekankan pada tanggung jawab penjual atas barang dan keabsahan dokumen yang diperlukan untuk lelang dan kompensasi sebagai akibatnya. Oleh karena itu, sangat penting untuk secara tegas menyatakan bahwa hak-hak pembeli lelang akan dilindungi. Efektivitas proses lelang akan meningkat dengan menyebutkan secara eksplisit perlindungan hak-hak pembeli lelang dan memberikan kewenangan kepada KPKNL untuk menyelesaikan perselisihan secara cepat dan damai. Bagi semua pihak yang berkepentingan, hal ini akan menghasilkan sistem lelang yang lebih adil, transparan, dan dapat dipercaya. Jika terdapat bukti bahwa debitur telah kehilangan uang saat menaksir nilai limit objek jaminan, pengadilan dapat membatalkan lelang eksekusi objek jaminan. Semua peraturan yang berkaitan dengan barang jaminan harus diikuti oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Instruksi harus secara spesifik mengutip undang-

undang Hak Tanggungan, Peraturan Lelang Menteri Keuangan, dan peraturan terkait lainnya untuk mencegah masalah tersebut.

### DAFTAR PUSTAKA

- Burhan Sidabariba. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019.
- Erawati, E & Budiono, H. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Esther Roseline. “Jika Bank Melelang Harga Jaminan Dibawah Pasar,” 2017. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar/> .
- Harjono. *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*. Jakarta: Konstitusi Press, 2008.
- Krisnawati, I. G. A. A. A. *Pembuktian Perkara Perdata*. Diklat Kuliah, 2015.
- Lubis, M. Y. & Lubis, R. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 1991.
- Prodjodikoro & Wirjono, R. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Rahardjo, S. *Permasalahan Hukum Di Indonesia, Bandung*. Bandung: Alumni, 1983.
- Republik Indonesia Pasal 1 Angka 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, n.d.
- Rochmat Soemitro. *Peraturan Dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement(Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Stb. 40-56 Jo. Stb 41*. Bandung: Eresco, 1987.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Perss, 2011.
- Wardana, R. A. & Handayani, I. G. A. K. R. “Pembatalan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan.” *Jurnal Repertorium*, 2016.
- Widjaja, H. & Tanawijaya, H. “Analisis Perlindungan Hukum Dalam Lelang Hak Tanggungan Dengan Pt. Intan Plaza Adika.” *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1), 2018.