

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG ASETNYA DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR

Musika Silitonga¹, Roida Nababan²

musika.silitonga@student.uhn.ac.id¹, roida.nababan@uhn.ac.id²

Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan

Abstrak: Lelang eksekusi merupakan instrumen hukum yang digunakan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan aset jaminan milik debitur. Dalam praktik, sering kali aset debitur terjual dengan harga yang jauh di bawah nilai pasar, terutama akibat penetapan harga limit yang rendah atau minimnya peserta lelang. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan yuridis karena berpotensi melanggar asas keadilan dan merugikan debitur yang kehilangan aset dengan nilai tidak sebanding dengan kewajiban yang masih tersisa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi debitur yang asetnya dilelang di bawah harga pasar, serta meninjau hak debitur untuk menawarkan pembeli kepada kreditur. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil kajian menunjukkan bahwa debitur memiliki beberapa bentuk perlindungan hukum, antara lain hak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan harga limit, gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum apabila lelang dilakukan tidak sesuai prosedur, dan memungkinkan debitur menghadirkan calon pembeli yang mampu membayar harga lebih tinggi lebih menguntungkan kedua belah pihak akan tetapi tergantung pada persetujuan kreditur.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Debitur, Lelang Eksekusi, Harga Pasar, Hak Tanggungan.

Abstract: An execution auction is a legal instrument used by creditors to obtain repayment of their receivables through the sale of collateral belonging to the debtor. In practice, debtors' assets are often sold at prices far below market value, primarily due to the setting of a low limit price or a lack of auction participants. This condition raises legal issues because it has the potential to violate the principle of justice and harm debtors who lose assets with a value disproportionate to their remaining obligations. This study aims to analyze the legal protection mechanisms available to debtors when their assets are auctioned below market value, as well as to review the debtor's right to offer buyers to creditors. The research method used is normative juridical with a statutory and conceptual approach. The results of the study indicate that debtors have several forms of legal protection, including the right to file objections to the determination of the limit price, civil lawsuits based on unlawful acts if the auction is not conducted according to procedure, and the possibility of debtors presenting prospective buyers who are able to pay a higher price that is more profitable for both parties but subject to the creditor's approval.

Keywords: Legal Protection, Debtor, Execution Auction, Market Value, Mortgage Rights.

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian yang dinamis menuntut tersedianya akses pembiayaan yang mudah dan cepat. Salah satu instrumen penting dalam sistem pembiayaan adalah adanya lembaga jaminan kebendaan, seperti hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang istimewa bagi kreditur, karena apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme lelang eksekusi. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan pelaksana lainnya, termasuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pada prinsipnya, lelang eksekusi dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan kepuasan hak bagi kreditur atas piutang yang tidak dibayar. Akan tetapi, dalam praktik, pelaksanaan lelang tidak jarang menimbulkan persoalan yuridis dan sosiologis, khususnya ketika aset debitur dilelang dengan harga yang jauh di bawah nilai pasar. Hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti penetapan harga limit yang tidak mencerminkan nilai wajar, kurangnya peserta lelang, atau lemahnya mekanisme transparansi dalam proses penilaian. Situasi tersebut jelas merugikan debitur, sebab aset berharga yang menjadi jaminan hilang dengan nilai yang tidak proporsional terhadap sisa utangnya.

Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai perlindungan hukum bagi debitur. Secara normatif, aturan lelang memang memberikan ruang bagi debitur untuk mengajukan keberatan atas harga limit, bahkan dalam beberapa kasus terdapat yurisprudensi yang membatalkan lelang karena harga yang tidak wajar. Misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1997, hakim membatalkan lelang eksekusi karena harga yang ditetapkan jauh di bawah nilai pasar. Namun, dalam perkembangan selanjutnya, sejumlah putusan pengadilan menunjukkan kecenderungan berbeda. Misalnya Putusan PN Bandung No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, Putusan PN Yogyakarta No. 75/Pdt.G/2011/PN.Yk, serta Putusan Mahkamah Agung No. 478 K/Pdt/2021, di mana gugatan debitur ditolak karena hakim menilai pelaksanaan lelang sah selama prosedur formal sesuai peraturan telah dipenuhi. Dari sini tampak bahwa perlindungan hukum terhadap debitur dalam praktik lebih menekankan aspek kepastian prosedural daripada keadilan substantif.

Selain persoalan harga lelang, terdapat pula isu mengenai apakah debitur berhak menghadirkan atau menawarkan calon pembeli sendiri kepada kreditur. Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan sebenarnya membuka ruang penjualan di bawah tangan yang dapat dilakukan atas kesepakatan debitur dan kreditur. Mekanisme ini lebih berpotensi menghasilkan harga mendekati nilai pasar dibandingkan dengan lelang terbuka yang kadang minim peserta. Namun, dalam kenyataan, kreditur cenderung enggan menerima opsi ini karena proses lelang melalui KPKNL dianggap lebih sederhana dan cepat. Akibatnya, hak debitur untuk menawarkan pembeli sering kali hanya bersifat normatif dan sulit diimplementasikan.

Dari paparan tersebut, dapat dilihat bahwa praktik lelang eksekusi masih menyisakan masalah serius di satu sisi hukum ingin memberikan kepastian bagi kreditur, tetapi di sisi lain sering mengabaikan keadilan bagi debitur yang kehilangan aset dengan harga yang tidak wajar. Hal ini menunjukkan adanya ketegangan antara asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas proporsionalitas dalam pelaksanaan eksekusi jaminan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan dukungan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan yuridis normatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak tanggungan, mekanisme lelang eksekusi, serta perlindungan hukum bagi debitur. Sumber hukum yang digunakan meliputi:

1. Bahan hukum primer, berupa:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Putusan pengadilan terkait sengketa lelang, antara lain, Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1997, Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 75/Pdt.G/2011/PN.Yk , Putusan Mahkamah Agung No. 478 K/Pdt/2021, Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 1143/2022.

2. Bahan hukum sekunder, berupa

literatur, jurnal hukum, artikel akademik, dan pendapat para ahli hukum yang membahas konsep perlindungan hukum, asas keadilan, kepastian hukum, serta mekanisme lelang eksekusi.

3. Bahan hukum tersier, berupa

kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta sumber pendukung lain yang memberikan pemahaman tambahan terhadap istilah dan konsep hukum.

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan, mengakses direktori putusan Mahkamah Agung, serta mengkaji karya ilmiah terkait. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis dengan metode analisis kualitatif, yaitu menafsirkan dan mengaitkan norma hukum dengan fakta-fakta kasus yang terdapat dalam putusan pengadilan.

Pendekatan kasus digunakan untuk memberikan gambaran konkret mengenai penerapan hukum dalam praktik, terutama dalam situasi di mana aset debitur dilelang dengan harga di bawah pasar. Melalui analisis terhadap putusan-putusan pengadilan tersebut, dapat dilihat bagaimana hakim memberikan pertimbangan hukum terkait perlindungan debitur serta sejauh mana hak debitur untuk menawarkan pembeli dapat diakui.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Debitur yang Asetnya Dilelang di Bawah Harga Pasar

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sejatinya bertujuan memberikan kepastian hukum dan sarana bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Namun dalam praktik, sering kali aset jaminan milik debitur terjual dengan harga yang jauh di bawah nilai pasar. Kondisi ini menimbulkan persoalan yuridis karena debitur kehilangan hak ekonomis atas nilai sebenarnya dari aset yang dilelang. Pertanyaannya kemudian adalah, sejauh mana hukum memberikan perlindungan terhadap debitur dalam situasi tersebut?

Secara normatif, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengatur mekanisme penentuan harga limit. Pasal 49 PMK 27/2016 menyebutkan bahwa penentuan harga limit dilakukan berdasarkan penilaian independen atau appraisal, sehingga seharusnya mencerminkan nilai pasar wajar. Dengan demikian, secara preventif, hukum sudah menyediakan instrumen agar harga lelang tidak terlalu rendah. Namun, efektivitas perlindungan ini sangat bergantung pada profesionalitas penilai dan integritas pejabat lelang.

Dalam yurisprudensi, terdapat perbedaan pendekatan. Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1997 memberikan perlindungan yang cukup kuat bagi debitur. Dalam perkara tersebut, lelang dibatalkan karena harga yang ditetapkan dinilai jauh di bawah nilai pasar sehingga merugikan debitur. Pertimbangan hakim menunjukkan bahwa asas keadilan lebih dikedepankan dibandingkan formalitas prosedural. Hal ini dapat dikategorikan sebagai bentuk perlindungan hukum represif, di mana debitur dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang jika terbukti harga limit tidak wajar.

Namun, perkembangan putusan pengadilan belakangan menunjukkan kecenderungan berbeda. Misalnya, dalam Putusan PN Bandung No. 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg dan Putusan PN Yogyakarta No. 75/Pdt.G/2011/PN.Yk, hakim menolak gugatan debitur yang mempersoalkan rendahnya harga

lelang. Hakim berpendapat bahwa lelang sah sepanjang dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan PMK, meskipun harga yang diperoleh jauh di bawah NJOP atau harga pasar. Demikian pula dalam Putusan MA No. 478 K/Pdt/2021 dan Putusan PK No. 1143/2022, Mahkamah Agung menegaskan bahwa pelaksanaan lelang tetap sah selama prosedur formal dipatuhi, sekalipun debitur merasa dirugikan karena harga rendah.

Dari perbandingan putusan-putusan tersebut dapat ditarik benang merah bahwa perlindungan hukum bagi debitur dalam praktik lebih bersifat preventif ketimbang represif. Debitur memiliki ruang untuk mengajukan keberatan atas penetapan harga limit sebelum lelang dilaksanakan. Namun, setelah lelang selesai dan prosedur dipenuhi, peluang debitur untuk mendapatkan pembatalan lelang sangat kecil. Hal ini menunjukkan pergeseran fokus dari substansi keadilan (harga wajar) ke arah kepastian hukum prosedural (taat aturan). Akibatnya, perlindungan hukum bagi debitur sering kali hanya menjadi formalitas, sementara kerugian ekonomis yang nyata kurang mendapatkan perhatian hakim.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi debitur memang tersedia, namun cenderung lemah dalam praktik. Perlindungan preventif harus lebih dioptimalkan melalui mekanisme penilaian harga limit yang transparan, akun tabel, dan dapat diawasi, sehingga posisi debitur tidak selalu dirugikan dalam lelang asetnya.

2. Hak Debitur untuk Menawarkan Pembeli kepada Kreditur

Selain memperlmasalahkan harga lelang, isu lain yang penting adalah apakah debitur memiliki hak untuk menawarkan calon pembeli atas asetnya sendiri kepada kreditur. Secara eksplisit, peraturan perundang-undangan memang tidak menyebutkan hak debitur untuk menawarkan pembeli. Namun, mekanisme penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT memberi peluang ke arah tersebut. Ketentuan tersebut memungkinkan objek hak tanggungan dijual melalui penjualan di bawah tangan, asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, serta dilakukan dengan harga yang menguntungkan semua pihak.

Dengan mekanisme ini, sebenarnya debitur secara implisit memiliki hak untuk menawarkan calon pembeli, asalkan kreditur menyetujui. Penjualan di bawah tangan ini justru lebih adil karena harga bisa lebih mendekati nilai pasar dibandingkan lelang terbuka yang kadang hanya diikuti sedikit peserta. Sayangnya, dalam praktik, kreditur lebih cenderung memilih lelang eksekusi di KPKNL karena dianggap lebih cepat dan sederhana secara administratif.

Yurisprudensi juga memperlihatkan bahwa debitur jarang berhasil memperjuangkan hak ini. Dalam Putusan PN Bandung dan PN Yogyakarta, misalnya, debitur menggugat karena harga lelang rendah, tetapi mereka tidak menghadirkan calon pembeli alternatif yang siap membeli aset dengan harga lebih baik. Akibatnya, hakim menolak gugatan mereka dan menyatakan lelang sah. Seandainya debitur membawa calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan, posisinya bisa lebih kuat, karena secara hukum kreditur memiliki kewajiban menimbang opsi penjualan di bawah tangan jika lebih menguntungkan.

Sementara itu, dalam Putusan MA No. 478 K/Pdt/2021, Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan tawaran harga lain dari debitur karena yang menjadi acuan adalah prosedur formal pelaksanaan lelang. Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif UUHT membuka ruang penjualan di bawah tangan, dalam praktik pengadilan tetap menekankan keabsahan lelang formal. Dengan demikian, hak debitur untuk menawarkan pembeli memang ada, tetapi bersifat terbatas dan lebih bergantung pada kesediaan kreditur.

Debitur secara hukum dapat menawarkan pembeli kepada kreditur melalui mekanisme penjualan di bawah tangan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT. Namun, implementasinya sangat tergantung pada persetujuan kreditur. Yurisprudensi menunjukkan bahwa pengadilan lebih mengutamakan legalitas prosedural lelang daripada pertimbangan keadilan harga. Oleh karena itu, agar hak debitur ini efektif, perlu ada penguatan regulasi maupun praktik yang mendorong kreditur

menerima opsi penjualan di bawah tangan apabila terbukti lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Perlindungan hukum bagi debitur yang asetnya dilelang di bawah harga pasar, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap debitur yang asetnya dilelang di bawah harga pasar secara normatif tersedia melalui UU Hak Tanggungan, KUHPerdara, dan PMK No. 27/PMK.06/2016. Debitur berhak mengajukan keberatan terhadap harga limit, menggugat ke pengadilan, atau meminta pembatalan lelang apabila ditemukan cacat prosedur. Namun, yurisprudensi terbaru (Putusan PN Bandung No. 274/Pdt.G/2013, PN Yogyakarta No. 75/Pdt.G/2011, dan MA No. 478 K/Pdt/2021) menunjukkan bahwa perlindungan ini lebih bersifat preventif daripada represif. Selama prosedur formal dipenuhi, gugatan debitur hampir selalu ditolak meskipun harga penjualan jauh di bawah nilai pasar. Hanya dalam kasus tertentu (MA No. 112 K/Pdt/1997) hakim membatalkan lelang karena penetapan harga yang tidak wajar.
2. Hak debitur untuk menawarkan pembeli kepada kreditur dapat ditempuh melalui mekanisme penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Mekanisme ini memungkinkan debitur menghadirkan calon pembeli yang mampu membayar harga lebih tinggi dan lebih menguntungkan kedua belah pihak. Akan tetapi, implementasi hak ini dalam praktik sangat terbatas karena bergantung pada persetujuan kreditur, sedangkan pengadilan cenderung mengutamakan legalitas lelang formal daripada pertimbangan keadilan harga.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi debitur dalam kasus lelang di bawah harga pasar masih lemah secara praktik. Perlindungan lebih efektif apabila dilakukan sebelum lelang melalui mekanisme keberatan harga limit atau penjualan di bawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. Hukum Acara Perdata Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ali, Z. (2013). Hukum Perbankan. Jakarta: Sinar Grafika
- B.F., Sihombing. Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia, Jakarta: Gunung Agung, 2004.
- Chalik, H.A. dan Marhainis Abdul Hay. Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan, Jakarta: Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, 1985.
- Darmodiharjo, Darji. Pokok-pokok Filsafat Hukum. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Fuady, Munir. Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Fuady, M. (2011). Hukum Jaminan Utang: Prinsip, Dasar, dan Penerapannya di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi, Jakarta: Sinar Grafika. 2005.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet. Ketujuh. Ed. Revisi, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harvey, Brian W. Dan Franklin Meisel. Auctions Law and Practise, London: Butterworth & Co Publisher Ltd., 1985.
- Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2004.
- Ali, Zainuddin. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Hadjon, Philipus M. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Surabaya: Peradaban, 2007.
- Purwati, Y. (2019). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN. Universitas YARSI.
- Satrio, J. (2002). Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soeroro, R. (2015). Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Jurnal Hukum dan Pembangunan, 45(3), 321–338.

Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.