**PELAKSAAN PENETAPAN NILAI LIMIT PADA OBJEK LELANG HAK
TANGGUNGAN OLEH PT. BANK MANDIRI, TBK BUSINESS BANKING
CENTER PEKANBARU**

Oleh : Butet Tiara Sinaga

Pembimbing I : Dr. Hayatul Ismi, SH.,MH.

Pembimbing II : Ulfia Hasanah, SH.,M.Kn.

Alamat : Jl. Letkol Hasan Basri, No.32E, Kelurahan Cinta Raja, Pekanbaru

Email : butettiarasinaga@gmail.com. Telepon : 082391300917

ABSTRACT

Auction activities are sales that offer prices that are getting lower or lower. Auction is considered as the main way to resolve problem loans. The definition of the auction is contained in Article 1 of Decree of the Minister of Finance Number 27 / PMK.06 / 2016 Regarding the Bidding Implementation Guideline which states that: reach the highest price, which is preceded by an auction announcement. "

In the case of Bank Mandiri vs. Meini Supriatni, Meini Supriatni as the debtor has defaulted so that her credit guarantees are auctioned by an independent bank with the broker KPKNL Pekanbaru. The value of the limit offered by an independent bank is considered very low and the offer of credit collateral goods only attract 1 (one) buyer, so the proceeds from the sale of the credit guarantee are the same as the value of the offered limit plus the auction fee. This is certainly detrimental to the debtor as the previous owner of the collateral.

In this study the authors use the empirical method, another term used is sociological. This descriptive sociological research was carried out in the area of Bank Mandiri, Tbk, Pekanbaru Business Banking and the Office of State Assets and Auction Services in Pekanbaru.

From the research and discussion, it concludes that, firstly the implementation of the determination of the limit value on the auction object is the authority of the seller, the low limit value is the responsibility of the seller. In the law, it has not been explained in more detail how the method of determining the limit value is implemented. Second, the seller's responsibility for setting limit values has not been regulated in detail in the law, resulting in a legal vacuum that creates a legal dispute. If according to the debtor the value of the limit set at the auction object is too low, the debtor will sue the creditor in relation to the results of the auction whose limit value is low.

Keywords: Low-Limit Value-Assurance Auction

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.¹ Kedudukan yang diutamakan (hak *preferen*) berarti bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.²

“...kreditor yang dijamin dan agunan mereka mungkin lebih mampu mempertahankan nilai kelangsungan dari pendekatan alternatif, memungkinkan kreditor terjamin untuk mewujudkan keamanan mereka secara independen dari proses.”³

Jika debitur (pemberi Hak Tanggungan) cidera janji, maka kreditor (pemegang Hak Tanggungan) dapat melakukan eksekusi secara langsung tanpa melalui gugatan di Pengadilan. Kreditor dari sebuah perusahaan dapat mengajukan petisi untuk penutupan jika utang karena mereka tidak dibayar.⁴ Jika terjadi

eksekusi Hak Tanggungan maka objek Hak Tanggungan dijual secara langsung dan dapat pula dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.⁵

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 didalam Pasal 43 ayat (2) menjelaskan Penetapan Nilai Limit dalam proses pelelangan menjadi tanggung jawab penjual. Namun tidak dijelaskan bagaimana pertanggungjawaban penjual terhadap nilai limit yang telah ia tetapkan kepada debitur apabila nilai limit yang ditetapkan terlalu rendah sehingga merugikan debitur. Inilah yang menjadi celah terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh penjual dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilelang tersebut.

Penetapan nilai limit yang terlalu rendah terjadi pada kasus Meini Supriatni VS PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru. Kasus Meini Supriati VS PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru bermula ketika suami Meini Supriatni, (almarhum) Ewys Willys melakukan peminjaman Kredit Modal Kerja pada PT. Mandiri Tbk, Business Banking Center Pekanbaru dengan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBC.PKB/759/SPPK/2011 tertanggal 28 Juni 2011 senilai Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dalam jangka waktu 12 (dua belas bulan) dibayar bunga pertahun sebesar 13.50% dengan angka nominal Rp.

---

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cet. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008 hlm.329.

² Annisa & Haryati, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang*, Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada, Vol.IV, No.IV, Desember 2011, hlm.216-217.

³ E.B.O.R, *Allocating decision-making powers among creditor classes: the ups and downs of battling claims heterogeneity in Czech corporate insolvency law*, Jurnal Westlaw, 2013 hlm. 591-612, 603, diterjemahkan oleh google translate pada tanggal 05 Desember 2018.

⁴ Comp. Law, *Who is a creditor?*, Jurnal Westlaw, 1989, hlm.235-236 diterjemahkan oleh google translate pada tanggal 05 Desember 2018.

---

⁵ *ibid* hlm.225.

5.625.000 (lima juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) setiap bulan dengan ketentuan pokok dibayar setelah akhir perjanjian kredit modal kerja sejak ditandatangani perjanjian tersebut. Selanjutnya, (almarhum) Ewys Willys telah mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja berdasarkan perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.PKB/479/KMK/2011 pada tanggal 01 Juli 2011 di Pekanbaru serta telah dilegalisasi oleh Hj. Yulita Rahim, SH Notaris di Pekanbaru dengan limit kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan 30 Juni 2013.⁶

Jaminan yang diberikan untuk mendapatkan kredit modal kerja tersebut adalah berupa tanah dan bangunan dengan alas hak SHM No. 6960 seluas 168 M2 atas nama Meini Supriatni yang terletak di jalan Taqwa Perumahan Family Residence Blok E No. 7 Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan hak tanggungan sebagaimana telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 6018/2011 Tanggal 14 September 2011 sebesar Rp.615.000.000,- (Enam Ratus Lima Belas Juta Rupiah) oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Pemberan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 311/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Hj. Yulita Rahim, SH, selaku PPAT di Kota Pekanbaru.⁷

Sejak tahun 2014 pembayaran kredit oleh (almarhum) Ewys Willys mulai tersendat. Pada bulan maret tahun 2015, disepakati bahwa (almarhum) Ewys Willys akan menjual aset yang menjadi agunan

dalam kredit ini berupa tanah dan bangunan dengan alas hak SHM No. 6960 seluas 168 M2 atas nama Meini Supriatni yang terletak di jalan Taqwa Perumahan Family Residence Blok E No. 7 Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Mengetahui bahwa aset yang menjadi agunan tersebut belum terjual, maka PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru pun telah memberikan surat pemberitahuan dan peringatan tunggakan kredit. Akhirnya atas kuasa sebagai kreditur, PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru mengeluarkan Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/6454/2015 tertanggal 15 Oktober 2015 perihal eksekusi Agunan Kredit dan disusul Surat Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/7643/2016 tertanggal 08 Juni 2016 perihal pemberitahuan tanggal lelang dan perintah pengosongan objek lelang yang dalam surat aquo lelang dilaksanakan pada hari kamis tanggal 30 Juni 2016 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL).⁸ Dalam hal ini pengekposan terhadap objek yang dilelang tidak lebih dari 1 bulan.

Akhirnya pelelangan dilakukan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru dengan Risalah Lelang No. 0466/2016 tertanggal 30 Juni 2016, Jaminan Hak Tanggungan tersebut berhasil dijual senilai Rp.354.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Empat Juta Rupiah).⁹ Nilai tersebut sangat jauh daripada harga nilai survey yang pernah ditetapkan dalam surat perjanjian pemberian kredit (SPPK) No. BBC.PKB/759/SPPK/2011 tertanggal

⁶ Berdasarkan Putusan Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Pbr.

⁷ Berdasarkan Putusan Nomor 282/Pdt.G/2017/PN.Pbr.

⁸ Berdasarkan Putusan Nomor 282/Pdt.G/2017/PN.Pbr hlm. 4

⁹ Berdasarkan Putusan Nomor 282/Pdt.G/2017/PN.Pbr hlm. 4

28 Juni 2011. Sedangkan bila dinilai oleh penilai (dalam hal ini Kantor Appraisal Toto Suharto & Rekan), harga jaminan tersebut dapat diklaim dengan harga berkisar Rp.664.900.000,- (Enam Ratus Enam Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah). Ada perbedaan yang sangat jauh dari harga survei sebelumnya. Namun, PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking menyatakan bahwa hal tersebut sah-sah saja mengingat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6 mengamanatkan bahwa Kreditur dapat mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan dan dalam menetapkan nilai limit, nilai Hak Tanggungan yang dilelang tidak di atas Rp.1.000.000.000 (satu milyar), sehingga PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking hanya melakukan penilaian melalui penaksir internal.¹⁰

Namun, dalam Putusan Nomor 282/Pdt.G/2017/PN.Pbr. majelis hakim menolak gugatan penggugat (Meini Supriatri) dengan alasan bahwa Penggugat dan Tergugat I (Bank Mandiri, Tbk. Business Banking Center Pekanbaru), yang merupakan pihak tergugat yang sama dalam kedudukan sebagai Tergugat dalam perkara gugatan No.194/Pdt.G/2016/PN.Pbr dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan putusan yang bersifat positif menolak gugatan penggugat (CV Dwi Putri/suami penggugat) dan telah berkekuatan hukum tetap karena tidak ada upaya hukum dari penggugat atas putusan tersebut. Maka, perkara ini dikatakan *Nebis in idem*.¹¹

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, kita melihat wujud perlindungan kepentingan

---

¹⁰ Berdasarkan Putusan Nomor 282/Pdt.G/2017/PN.Pbr hlm. 31

¹¹ Berdasarkan Putusan Nomor 282/Pdt.G/2017/PN.Pbr hlm. 81

para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya adalah pemberi Hak Tanggungan. Kalau penilaian jaminan, yang dulu dilakukan kreditor diperkirakan hampir mendekati dengan taksiran harga jual sekarang, dan taksiran harga jual hampir mendekati dengan atau lebih kecil dari kredit kreditor, maka kreditor pemegang hak tanggungan berkepentingan sekali atas penjualan persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan pengharapan seluruh tagihannya akan tertutup. Sudah tentu pemberi Hak tanggungan juga mengharapkan harga yang tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil kreditor adalah haknya. Akan tetapi, kalau taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditor, maka kreditor tidak begitu peduli, apakah akan dilaksanakan eksekusi melalui lelang atau penjualan dibawah tangan sebab melalui jalan yang manapun ia memperkirakan, tagihannya akan dapat terlunasi dengan hasil penjualan persil jaminan. Lain hal nya dengan persil pemberi Hak Tanggungan, ia selalu berkepentingan, bahwa persilnya memberikan hasil penjualan yang tinggi, karena ia tentunya mengharapkan ada sisa uang penjualan yang besar yang sesudah dipotong dengan pelunasan tagihan kreditor.¹²

Oleh sebab itu, penulis sangat tertarik untuk membahas bagaimana ***“Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mandiri Business Banking Center Pekanbaru.”***

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Yang

---

¹² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 2010, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.125-126

- Dilakukan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru?
2. Bagaimana tanggung jawab PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru terhadap penetapan harga lelang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak penulis capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru terhadap penetapan harga lelang.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan secara teoritis

1) Bagi Penulis

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi yaitu sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.

2) Bagi Akademis

Untuk menambah referensi keustakaan Fakultas Hukum Universitas Riau khususnya pada Program kekhususan hukum perdata BW dan sebagai sumbangsih penulis terhadap almamater serta terhadap seluruh pembaca. Serta penelitian ini dapat dijadikan referensi dan perbandingan penelitian yang berkaitan dengan penelitian penulis yang berjudul "Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak

Tanggung Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru."

- b. Kegunaan secara praktis

1) Bagi Pihak Perbankan

Kegunaan penelitian ini bagi Pihak Perbankan adalah penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dan kajian pihak perbankan dalam rangka memberikan pertanggungjawaban dalam hal melelang jaminan Hak Tanggungan.

2) Bagi Masyarakat

Kegunaan penelitian ini bagi masyarakat adalah untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab penjual dalam menentukan nilai limit pada objek hak tanggungan dalam lelang eksekusi.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah hak perbuatan melindungi menurut hukum. Lili Rasjidi dan LB. Wyasa Putra mengemukakan bahwa hukum dapat difungsikan tidak hanya mewujudkan kepastian, tetapi juga jaminan perlindungan dan keseimbangan yang sifatnya tidak sekedar adaaktif dan fleksibel, namun juga prediket dan antisipatif.¹³

Phipipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya

---

¹³ Abintoro Prakoso, *Hukum Perlindungan Anak*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2016, hlm.4

kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.¹⁴

2. Teori Kepastian Hukum

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Negara Indonesia merupakan Negara Hukum”. Negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakkan supremasi hukum. Untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan. Berdasarkan uraian tersebut yang dimaksud dengan negara hukum ialah negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya.¹⁵

Tentang keadilan John Rawls berpendapat bahwa perlu ada keseimbangan, kesebandingan dan keselarasan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan bersama atau kepentingan masyarakat termasuk didalamnya negara. Bagaimana ukuran keseimbangan itu dibentuk, diperjuangkan dan diberikan itulah yang disebut dengan keadilan. Keadilan tidak dapat diberikan begitu saja, melainkan melalui perjuangan. Keadilan merupakan nilai yang tidak dapat ditawar karena hanya dengan keadilanlah ada jaminan kestabilan dan ketentraman dalam hidup manusia. Agar tidak terjadi benturan antara kepentingan pribadi

dengan kepentingan bersama atau kepentingan masyarakat yang itu diperlukan aturan-aturan yang dibangun secara adil pula. Disinilah hukum bertindak sebagai wasit yang adil.¹⁶

Tujuan teori keadilan menurut John Rawls yakni mau menitikberatkan pada sederet asas-asas umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh untuk wajib dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. “Keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah dibuat dan ditetapkan serta yang sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita itu tepat dan sejalan dengan hati nurani. Keputusan moral yang bersumber pada hati nurani dan yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang telah dibuat secara reflektif. Disini keputusan moral dapat saja menjadi tuntutan, bukan keharusan.¹⁷

E. Kerangka Konseptual

1. Nilai Limit adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan.¹⁸
2. Hak Tanggungan adalah Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.¹⁹
3. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk

---

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bima Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 205

¹⁵ Rita Teresia, “*Perlindungan Hukum Hak Cipta Terhadap Pemilik Lagu Atas Pembuatan Pengunduhan Lagu Melalui Situs Tanpa Bayar Di Internet*”, Skripsi, Program Sarjana Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, 2015, hlm.10

---

¹⁶ Herry Priyono, *Teori Keadilan John Rawls*, Gramedia, Jakarta, 1993, hlm.6

¹⁷ Herry Priyono, *Loc.cit*

¹⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 ayat 28

¹⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm.329

melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.²⁰

4. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.²¹
5. Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.²²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang bertitik tolak pada proses pengungkapan kebenaran yang didasarkan pada penggunaan konsep-konsep dasar yang dalam sosiologi dikenal sebagai sebuah ilmu. Dalam hal ini penulis membahas tentang:

- a. Berlakunya hukum positif mengenai pelaksanaan lelang;
- b. Pengaruh penjual dalam menetapkan nilai lelang objek hak tanggungan yang dilelang;

Adapun penelitian sosiologi dilakukan adalah untuk melihat korelasi penjual terhadap nilai limit objek hak tanggungan yang dilelang sehingga mampu mengungkapkan efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat dan mengidentifikasi hukum yang tidak tertulis yang berlaku pada masyarakat terhadap Tanggung Jawab Penjual Dalam Menentukan Nilai Limit Harga Jual

Pada Objek Hak Tanggungan yang Dilelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.²³

2. Sumber Data

Dalam penelitian hukum sosiologis, sumber datanya adalah data primer yang dibedakan menjadi 3 (tiga) macam:

- a. **Data Primer**, yaitu data yang diperoleh dari masyarakat (lapangan) sesuai dengan permasalahan. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan penetapan nilai limit pada objek lelang hak tanggungan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru.
- b. **Data Sekunder**, yaitu data yang diperoleh melalui kepustakaan yang bersifat mendukung data primer.

1) **Bahan Hukum Primer**, adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*).²⁴ Adapun bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Weetboek*)
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

²⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.54.

²¹ *Ibid*.

²² Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 ayat 19

²³ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hlm.11

²⁴ Zainuddin Ali, *Op.cit*, 2013, hlm.47

d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2) **Bahan Hukum Sekunder**, adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan hakim yang dapat dijadikan petunjuk atau penjelesaian mengenai bahan hukum primer.²⁵

3) **Bahan Hukum Tersier**, adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, indeks komulatif dan sebagainya.²⁶

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara lisan yang dilakukan secara intensif dan mendalam terhadap informan. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

dan PT. Bank Mandiri Business Banking Center Pekanbaru.

b. Kajian Kepustakaan

Kajian kepustakaan yaitu metode pengumpulan data melalui peran aktif penulis dalam membaca literatur-literatur kepustakaan yang memiliki *kolerasi* dengan permasalahan yang sedang diteliti.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.²⁷ Dalam penelitian ini, analisis yang akan digunakan penulis adalah analisis data *kualitatif*. Analisis data *kualitatif* adalah analisis dengan tidak menggunakan statistik, matematika, populasi, sampel ataupun yang sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang telah diperoleh. Analisis yang dilakukan secara *kualitatif* yaitu bertujuan memahami, menginterpretasikan, mendeskripsikan suatu realitas. Penulis menarik suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus, dimana kedua fakta tersebut dijembatani oleh teori-teori yang ada.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Mandiri,

---

²⁵ *Ibid*, hlm.54

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 52.

---

²⁷ *ibid*, hlm.107.

Tbk Business Banking Center Pekanbaru.

Lelang sebagai suatu alternatif cara penjualan barang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang bertujuan untuk menentukan harga yang wajar bagi suatu barang dan merupakan bagian dari sistem hukum perdata nasional mempunyai berbagai sifat yang baik dan memiliki keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya, seperti keterbukaan, bebas, dapat dipertanggungjawabkan, memberikan kepastian hukum, cepat, dan efisien. Tujuan dari penjualan melalui lelang adalah menjual secara umum harta kekayaan tergugat yang disita, dan dari hasil penjualan uangnya akan dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan.²⁸

1. Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Dalam Lelang yang Diatur Dalam Undang-Undang.

Menurut Ria Desmawati Rianti, nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual apabila tidak sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Hal tersebut menurutnya merupakan langkah yang tepat sehingga dapat lebih menjamin

tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang.²⁹

Harga limit mendorong penawaran yang lebih agresif, lebih dari sekedar kompensasi risiko tidak terjual. Penetapan harga limit lelang yang lebih tinggi dari harga pasar atau sebaliknya lebih rendah dari harga pasar, akan menyebabkan harga lelang menjadi bias. Sehingga harga limit tidak menjadi ukuran yang baik dalam penentuan harga lelang.³⁰ Selain itu, dengan penetapan harga limit yang lebih rendah dari harga pasar menyebabkan tidak tercapainya kontribusi pemasukan kas daerah yang maksimal. Oleh karena itu, pentingnya menetapkan harga limit yang sesuai dengan kondisi pasar berdasarkan konsep penilaian pada SPI (standar penilaian Indonesia).³¹

Dasar Penilaian penilai independen yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang sebagaimana dimaksud dalam Eksposur Draft Standar Penilaian Indonesia 336 (SPI 336) adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit. Pada butir 5.3 dalam Eksposur Draft Standar Penilaian Indonesia 336 (SPI 336), Nilai Pasar dan Nilai

---

²⁸ Luluk Tri Utami, *Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wansprestasi Di Kantor Kekayaan Dan Lelang Kota Surakarta (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Surakarta)*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Surakarta, 2017., Hlm.7

---

²⁹ Ria Desmawati Rianto, *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2017. Hlm.8

³⁰ Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum- Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013. Hlm.12

³¹ *ibid*

Likuidasi diopinionkan oleh Penilai dalam suatu pelaporan penilaian secara bersamaan, sehingga penjual dapat menetapkan Nilai Limit.³²

Dalam menentukan Nilai Pasar atau Nilai Likuidasi, Penilai perlu menggunakan analisis atau opini waktu eksposur (exposure time) yang dapat direalisasikan terhadap kondisi kedua nilai yang diopinionkan. Dalam hal terdapat kondisi pasar tidak menentu atau berubah signifikan dalam waktu singkat, maka perlu dipertimbangkan kembali oleh penjual. Dalam keadaan pasar tidak menentu, diperlukan kehati-hatian dari Penilai untuk menganalisis penilaian yang dilakukan, hasilnya dapat dinyatakan sebagai indikasi Nilai Pasar atau indikasi Nilai Likuidasi.³³

Akhirnya penetapan nilai limit tetap dikuasai oleh penjual dikarenakan penilaian dari penilai independen maupun penaksir internal hanya memberikan gambaran secara umum mengenai nilai limit yang dapat ditetapkan untuk objek jaminan tersebut. Opini yang diberikan menjadi pertimbangan penjual dalam hal menetapkan nilai limit. Belum adanya metode penetapan nilai limit secara pasti yang diatur dalam undang-undang merupakan kelemahan dalam undang-undang tentang pelaksanaan lelang tersebut.

2. Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Dalam Lelang yang Dilakukan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk, Business Banking Center Pekanbaru.

Tidak semua nilai batas (limit) sesuai dengan nilai taksirannya. Yang dimaksud disini adalah, ada beberapa kondisi yang mengakibatkan nilai batas (limit) berada di bawah nilai taksirannya. Pada kasus ini, ada beberapa alasan yang mengakibatkan PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking menetapkan nilai limit dibawah dari harga taksiran dalam perjanjian sebelumnya, yaitu:³⁴

- a. Nilai objek Hak tanggungan yang akan dilelang telah turun / tidak sesuai lagi dengan nilai saat diperjanjikan
- b. Nilai Objek Hak Tanggungan Lebih Kecil dari jumlah hutang pokok dan bunga.
- c. Objek yang dijual sepi peminat.

Apabila dikaitkan dengan pendapat Philipus M. Harjon, perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum. Dapat kita lihat perlindungan hukum yang tercipta antara PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru dan Ibu Meini Supriatni, yaitu :

- a. Dalam pelaksanaan penetapan nilai limit yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru terwujud penggunaan perlindungan hukum dengan dijalankannya pelelangan sesuai haknya yang diberikan pasal 6 UUHT yang memberikan

---

³² Berdasarkan Eksposur Draft Standar Penilaian Indonesia 336 (SPI 336) Penilaian Untuk Tujuan Lelang, hlm.7

³³ *Ibid.*

---

³⁴ Wawancara dengan *Bapak Rio*, Account Officer (AO) PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru, Hari Kamis 26 April 2019, Bertempat di PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru

kebebasan kreditur untuk mengambil pelunasan bagi hutangnya. Dengan munculnya klausula wanprestasi oleh debitur, mengakibatkan timbulnya hak untuk mengeksekusi jaminan (dalam hal ini dilelang) sebagai upaya perlindungan hukum untuk melindungi kepentingan PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru dalam mendapatkan pemenuhan hutangnya dari debitur.

- b. Dalam pelaksanaan penetapan nilai limit, ibu Meini Supriatni juga mempunyai hak untuk mendapatkan perlindungan hukum, walaupun Ibu Meini Supriatni telah melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum yang seharusnya didapatkan oleh Ibu Meini Supriatni adalah penetapan nilai limit dan hasil lelang harus menguntungkan juga bagi Ibu Meini Supriatni. Namun, perlindungan hukum ini tidak terwujud.

Maka, dalam pelaksanaan penetapan nilai limit, pada lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru belum dapat mewujudkan perlindungan hukum terhadap debitur dikarenakan PT. Bank Mandiri Tbk Business Banking Center Pekanbaru tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengoptimalkan harga jual lelang dengan melelang barang tersebut dibawah harga kepatutan/kewajaran. Tentu hal ini merugikan debitur i.c CV. Dwi Putri selaku pemilik barang, dikarenakan kewajiban hutang yang ia punyai

masih banyak tersisa setelah dikurangi dengan hasil lelang tersebut.

B. Tanggung Jawab PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru Terhadap Harga Lelang yang Nilai Limitnya Rendah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³⁵ Pasal ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.³⁶

1. Tanggung Jawab Penjual Lelang Terhadap Penetapan Harga Lelang yang Nilai Limitnya Rendah yang Diatur Dalam Undang-Undang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 didalam Pasal 43 ayat (2) menjelaskan Penetapan Nilai Limit dalam proses pelelangan menjadi tanggung jawab penjual. Namun tidak dijelaskan bagaimana pertanggungjawaban penjual terhadap nilai limit yang telah ia tetapkan kepada debitur apabila nilai

³⁵ Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

³⁶ Reni Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, PT.Gramedia Pustaka, Bandung, 1999, hlm.15

limit yang ditetapkan terlalu rendah sehingga merugikan debitur. Inilah yang menjadi celah terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh penjual dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilelang tersebut.

Sedangkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dijelaskan bagaimana pertanggungjawaban penjual terhadap pelelangan, walaupun dalam pasal 6 dan pasal 20 diberikan amanat untuk dapat melakukan penjualan dimuka umum / pelelangan. Kurangnya pembahasan mengenai tanggung jawab penjual (kreditor), tentang apa yang seharusnya dilakukan, mengakibatkan kekosongan hukum. Sehingga tanggung jawab yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 samar. Artinya, tidak ada pengarah yang pasti bagaimana cara kreditor bertanggungjawab. Sehingga tolak ukur telah bertanggungjawab atau belum bertanggungjawab akhirnya ditentukan oleh kreditor sendiri, apakah menurut kreditor perbuatannya telah cukup bertanggungjawab atau belum.

2. Tanggung Jawab yang Telah Dilaksanakan PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru Terhadap Penetapan Nilai Limit yang Rendah

Menurut PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru, mereka telah melakukan tanggung jawabnya terhadap penetapan nilai limit pada objek lelang hak tanggungan, yaitu:³⁷

---

³⁷ Wawancara dengan *Bapak Rio*, Account Officer (AO) PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru, Hari Kamis 26 April 2019,

- a. Pra Lelang : membuat surat keterangan yang isinya menyatakan akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana atas hasil lelang.
- b. Pasca Lelang : memberitahukan hasil lelang kepada debitur (pemilik jaminan).

Dengan pertanggungjawaban diatas, nyatanya tidak memberikan kelegaan terhadap debitur yang jaminannya dilelang dengan nilai limit yang rendah. Padahal PT. Bank Mandiri, Tbk, Business Banking Center Pekanbaru adalah yang mempunyai wewenang dalam penetapan nilai limit. Dalam wawancara, Ibu Meini mengaku telah meminta pertanggungjawaban PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru atas pelelangan yang telah terjadi. Pertanggungjawaban yang ibu Meini inginkan adalah untuk membatalkan hasil lelang. Sebab menurutnya, jaminan miliknya masih dapat dilelang dengan harga yang lebih tinggi daripada yang ditetapkan oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru.³⁸ Perbedaan prespektif arti tanggungjawab inilah yang mengakibatkan terjadinya sengketa. Disatu hal, tanggungjawab yang diberikan PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru adalah yang sifatnya moral saja, yaitu membuat surat pernyataan bertanggungjawab apabila terjadi

---

Bertempat di PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru

³⁸ Wawancara dengan Ibu Meini Supriatni, Debitur PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Pekanbaru, Hari Senin 3 Desember 2018, Bertempat di Rumah Ibu Meini Supriatni.

gugatan dan memberitahukan hasil lelang. Sedangkan menurut debitur, tanggungjawab yang harusnya diberikan adalah yang sifatnya materil dan moral, yaitu disamping digenapinya tindakan moral, PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru juga seharusnya mengurangi sisa hutangnya.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penetapan nilai limit pada lelang yang dilakukan oleh penjual sudah sesuai dengan aturan dari Kantor Pelayanan Negara dan Lelang, yaitu mengikuti prosedur lelang berdasarkan undang-undang. Namun, penetapan nilai limit yang rendah dapat berakibat sengketa hukum. Hal ini diakibatkan debitur yang menolak nilai limit yang ditetapkan. Sehingga, debitur mengajukan gugatan mengenai hasil lelang.
2. Tanggung jawab yang diamanatkan dalam undang-undang belum menjelaskan secara terperinci bagaimana penjual harus melakukan tanggungjawabnya. Akibat samarnya ketentuan hukum mengenai tanggung jawab penjual terhadap penetapan nilai limit mengakibatkan terjadinya kekosongan hukum. Sehingga tolak ukur telah bertanggungjawab atau belum bertanggungjawab akhirnya ditentukan oleh kreditur sendiri, apakah menurut kreditur perbuatannya telah cukup bertanggungjawab atau belum. Inilah yang menimbulkan sengketa hukum, yaitu kreditur merasa telah cukup bertanggungjawab

sedangkan debitur merasa kreditur belum bertanggungjawab

B. SARAN

Melihat dari pembahasan tersebut maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Diharapkan agar para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian, sehingga dalam pelaksanaannya tidak terjadi pelanggaran hak dan kewajiban yang menimbulkan kerugian terhadap hak yang dimiliki pihak lain dalam perjanjian tersebut. Kreditur dalam melelang objek hak tanggungan seharusnya menetapkan nilai limit objek lelang hak tanggungan dengan mempertimbangkan nilai yang wajar. Selanjutnya, penetapan nilai limit harus dapat menguntungkan kedua belah pihak, agar tidak terjadi gugatan.
2. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tanggung jawab penjual dalam menentukan nilai limit seharusnya menjelaskan lebih terperinci mengenai apa yang seharusnya dilakukan untuk memenuhi tanggungjawabnya. Kurangnya penjelasan mengenai bagaimana seharusnya penetapan nilai limit yang sewajarnya dilakukan dan bagaimana bentuk pertanggungjawab penjual terhadap nilai limit yang telah ditetapkan mengakibatkan sengketa hukum, yaitu debitur menolak hasil lelang dan

menggugat kreditur terkait hasil lelang yang nilai limitnya rendah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadjon, Philipus M, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bima Ilmu, Surabaya.
- Prakoso, Abintoro, 2016, *Hukum Perlindungan Anak*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Priyono, Herry, 1993, *Teori Keadilan John Rawls*, Gramedia, Jakarta.
- Sjahdeini, Reni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, PT.Gramedia Pustaka, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Subagyo, P. Joko, 2011, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, 2010, Jakarta, Sinar Grafika .
- Usman, Rachmadi, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cet. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal

- Annisa & Haryati, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang*, Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada, Vol.IV, No.IV, Desember 2011, hlm.216-217
- .Comp. Law, *Who is a creditor?*, Jurnal Westlaw, 1989, hlm.235-236 diterjemahkan oleh google translate pada tanggal 05 Desember 2018
- E.B.O.R, *Allocating decision-making powers among creditor classes: the ups and downs of battling claims heterogeneity in Czech corporate insolvency law*, Jurnal Westlaw, 2013 hlm. 591-612, 603, diterjemahkan oleh google translate pada tanggal 05 Desember 2018.
- Luluk Tri Utami, *Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wansprestasi Di Kantor Kekayaan Dan Lelang Kota Surakarta (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Surakarta)*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Surakarta, 2017.
- Ria Desmawati Rianto, *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2017.
- Rita Teresia, *“Perlindungan Hukum Hak Cipta Terhadap Pemilik Lagu Atas Perbuatan Pengunduhan Lagu Melalui Situs Tanpa Bayar Di*

Internet”, Skripsi, Program Sarjana Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, 2015

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Weetboek*)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembar Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270

Eksposur Draft Standar Penilaian Indonesia 336 (SPI 336) Penilaian Untuk Tujuan Lelang

D. Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Pbr.

E. Website

Bernard L. Tanya, dkk dalam Raypratama, *Teori Perlindungan Hukum* <http://raypratama.bogspot..co.id/20-15/04/teori-perlindungan-hukum.html> diakses tanggal 14 Mei 2019.