

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Aktivitas ekonomi dalam kehidupan masyarakat kerap kali melibatkan hubungan pinjam-meminjam, yang sebagian besar dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit yang merupakan suatu jenis perikatan yang mengandung hak dan kewajiban timbal balik antara pihak pemberi pinjaman (*kreditur*) dan penerima pinjaman (*debitur*). Dalam praktiknya, guna memberikan kepastian hukum atas pelunasan utang dari debitur, pihak kreditur umumnya meminta agunan berupa jaminan kebendaan. Salah satu bentuk jaminan yang banyak digunakan adalah hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Hak tanggungan bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok utang-piutang. Instrumen ini memberikan posisi yang diutamakan (*preferen*) bagi kreditur untuk menjual objek jaminan melalui proses eksekusi apabila *debitur* gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Dengan demikian, hak tanggungan menjadi alat perlindungan hukum yang penting bagi pihak *kreditur* dalam hubungan kredit.¹

Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pelunasannya atau melakukan *wanprestasi*, maka pihak kreditur memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi atas objek yang dijaminakan melalui mekanisme lelang. Tindakan ini merupakan bentuk pemenuhan hak atas pelunasan piutang yang dimiliki *kreditur*. Ketentuan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek jaminan secara mandiri melalui pelelangan umum. Dari hasil penjualan tersebut, *kreditur* berhak mengambil bagian sesuai besarnya piutang yang belum dilunasi. Mekanisme ini memberikan efisiensi dalam penyelesaian utang piutang serta kepastian

¹ Said, Nurfaidah, and Marwah Marwah. "Perjanjian Utang Piutang Yang Terdapat Klausula Memberatkan." *Widya Yuridika*, May 2023, <https://doi.org/10.31328/wy.v6i2.4245>.

hukum bagi pihak yang memiliki hak jaminan. Dengan demikian, hak tanggungan bukan hanya sebagai jaminan, tetapi juga memberikan kekuatan *eksekutorial* yang setara dengan putusan pengadilan. Sistem ini menjadi landasan penting dalam perlindungan hukum terhadap kepentingan *kreditur* dalam hubungan *kreditur-debitur*.²

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, kerap kali muncul permasalahan ketika harga limit ditetapkan lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanpa adanya dasar penilaian yang obyektif dan profesional. Kondisi ini sering menimbulkan keberatan dari pihak debitur yang merasa dirugikan karena aset miliknya dilepas dengan nilai jauh di bawah harga pasar. Situasi semacam ini bahkan berpotensi memicu sengketa hukum baru, seperti yang tercermin dalam perkara perdata Nomor 08/Pdt.G/2015/PN Blitar. Perkara tersebut diajukan oleh pihak debitur dan akhirnya berlanjut hingga ke tingkat kasasi serta peninjauan kembali, yang diputus melalui Putusan Nomor 917 PK/Pdt/2019. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa proses lelang dinyatakan batal demi hukum karena penetapan harga lelang dianggap tidak adil dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang layak dari objek jaminan. Keputusan ini menegaskan bahwa penetapan harga lelang harus memperhatikan prinsip keadilan serta didasarkan pada penilaian yang profesional dan dapat dipertanggungjawabkan. Tanpa hal tersebut, proses lelang berisiko melanggar hak-hak debitur dan mencederai prinsip perlindungan hukum.

Secara umum, putusan pembatalan lelang membawa dampak hukum bagi pemenang karena pemenang lelang dianggap sebagai pembeli beritikad baik maka ia berhak atas perlindungan hukum. Akan tetapi dalam perkara nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt. dikuatkan dengan putusan PT Surabaya No. 301/PDT/2016, MA No. 564 K/Pdt/2018, PK No. 917 PK/Pdt/2019 pemenang lelang dianggap sebagai pembeli yang tidak beritikad baik.

² Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6.

Di sisi lain, ketentuan hukum sebelum tahun 2020 belum mengatur secara tegas batas bawah penilaian objek lelang atau mewajibkan appraisal independen dalam penetapan nilai limit. Ketidakhadiran norma ini menyebabkan terjadinya praktik-praktik yang rentan terhadap gugatan, karena perbedaan persepsi mengenai kewajaran harga lelang. Perkara di Blitar menjadi preseden penting dalam menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang harus menjamin asas keadilan substantif, bukan hanya keabsahan prosedural formal. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang bertindak dalam iktikad baik menjadi isu sentral yang tidak dapat diabaikan dalam perkembangan hukum lelang di Indonesia.

Dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Nahroni (sebagai penggugat) di Pengadilan Negeri Blitar tahun 2015 tersebut, yang mana tergugat I adalah pihak Kreditur yakni PT Permodalan Nasional Madani (PERSERO) cabang Blitar, Tergugat II KPKNL Malang, Tergugat III Budi Santoso sebagai pemenang lelang, Turut Tergugat I Zaenal Arifin S. H selaku Notaris dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar sebagai turut tergugat II, dalam gugatan tersebut yang menjadi titik permasalahan adalah penetapan harga lelang dibawah nilai limit dikarenakan nilai limit yang seharusnya dilakukan oleh penilai independent tetapi tidak dilakukan.

Dalam bantahannya atas posita dari penggugat, tergugat I pada huruf D angka 6 menyatakan bahwasannya berdasarkan laporan hasil penilaian tanah dan bangunan No: 094/ULM-BLKT/LPJ/V/14 tertanggal 5 Mei 2014, penilai telah melakukan Penilaian atas obyek Lelang dimana nilai obyek lelang yaitu sebesar Rp. 178.000.000,- dan tergugat I ataupun II sama sekali tidak mengatakan bahwa penilaian tersebut bukan berasal dari pihak ketiga (Penilai Independen).

Hal ini tentulah melanggar ketentuan pada saat itu yang mana pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada pasal 36 ayat (1) huruf a bahwa penjual atau pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit harus berdasar kepada penilaian oleh penilai dan diperjelas pada ayat (2) adalah penilai yang

melakukan penilaian secara independen. Adapun minimum nilai limit dalam esekusi hak tanggungan pada pasal 36 nomor (6) adalah Rp. 300.000.000,- yang mana ketika dikorelasikan dengan hasil penilaian dari Tergugat I maka harusnya tidak bisa melaksanakan lelang esekusi dengan nilai limit Rp. 178.000.000,- karena secara limit dibawah ketentuan pasal 36 ayat (6) sementara harga obyek pada saat itu sudah mencapai Rp. 400.000.000,- seperti yang sudah disampaikan oleh Penggugat dalam jawabannya, dan penilaian yang dilakukan bukan dari pihak ketiga yang independen ini juga melanggar ketentuan pada pasal 36 ayat (2). Dari hal tersebut terlihat adanya kesalahan penafsiran “penilai” yang mana Tergugat I merasa berhak melakukan penilaian secara mandiri. Merujuk pada putusan tersebut yang isinya adalah:

Selanjutnya dalam Pasal 35 ayat (2) Permenkeu tersebut ditegaskan bahwa penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual / Pemilik Barang dan dalam Pasal 36 mengatur bahwa Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

a. Penilaian oleh Penilai; atau

b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.

- Penilaian oleh penilai, dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya pada dintinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;*
- Penaksiran oleh penaksir/ tim penaksir, berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang;*

Berdasarkan pasal tersebut, majelis hakim memiliki pertimbangan:

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti bukti yang diajukan oleh Tergugat I ternyata tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari Penaksir atau Tim Penaksir yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga penentuan harga limit sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) adalah diragukan akuratisasinya, padahal harga ini berada

*dibawah harga NJOP (bukti P-3) sebesar Rp. 267.800.000,- (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) maka Majelis Hakim berpendapat nilai objek sengketa yang terjual lelang adalah dibawah NJOP, hal ini menunjukkan adanya ketidak wajarannya dalam menentukan nilai limit lelang. Penentuan harga lelang sebesar Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), ternyata dibawah NJOP sebesar Rp. 267.800.000,- (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) sudah barang tentu merugikan Penggugat dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, sehingga menyebabkan obyek Hak Tanggungan milik Penggugat telah dilelang dengan harga dibawah nilai NJOP, sehingga menurut Majelis Hakim lelang atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah **batal demi hukum**;*

Penggugat dalam gugatannya kemudian memohon kepada majelis hakim dengan 9 permohonan yakni:

1. *Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;*
2. *Menyatakan tenggang waktu perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I masih belum jatuh tempo;*
3. *Menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat H atas barang jaminan hutang adalah batal menurut Hukum;*
4. *Menyatakan harga pelelangan tidak wajar jauh dari nilai jaminan, oleh karenanya harus dibatalkan;*
5. *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan diatas;*
6. *Menyatakan bahwa terhadap hutang sebesar Rp. Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp.41.445.950,-. Maka sisa hutang yang harus dibayar Penggugat adalah sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);*
7. *Menghukum Penggugat untuk melunasi sisa hutang sebesar Rp. Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);*
8. *Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah yang*

tersebut dalam sertifikat Hak Milik No: 86. GS No: 3271 tanggal, 24-11-1992, Luas: 2210 m2, a/n. MARTIAH yang terletak di Desa Kalipucung, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, Dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah P. Badeli

Sebelah Timur : Jalan Desa

Sebelah Selatan : Tanah P. Muikim

Sebelah Barat : Tanah Bengkok Desa/Tanah Suwarno

Pada saat Penggugat melunasi hutangnya kepada Tergugat I;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan setelah melalui persidangan, majelis hakim mengabulkan 7 petitum penggugat yakni:

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;*
- 2. Menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II atas barang jaminan hutang adalah batal menurut Hukum;*
- 3. Menyatakan harga pelelangan tidak wajar jauh dari nilai jaminan, oleh karenanya harus dibatalkan;*
- 4. Menyatakan bahwa terhadap hutang sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus TujuhPuluh Lima Juta Rupiah) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp. 41.445.950,-. Maka sisa hutang yang harus dibayar Penggugat adalah sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);*
- 5. Menghukum Penggugat untuk melunasi sisa hutang sebesar Rp. 164.089.182,- (Seratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Puluh Sembilan Ribu seratus Delapan Puluh Dua Rupiah);*
- 6. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 3. 091.000,- (tiga juta sembilan puluh satu ribu rupiah);*
- 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.*

Tidak berhenti disitu saja, pihak tergugat yang kalah menempuh upaya hukum, banding, kasasi, hingga Peninjauan Kembali yang pada akhirnya putusan tersebut tetap memenangkan Nahroni sebagai debitur. Berikut ini adalah amar putusannya.

Amar Putusan 301/PDT/2016/PT/SBY:

MENGADILI

- 1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Turut Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II;*
- 2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.BIt, tanggal 08 Juli 2015 yang dimohonkan banding tersebut;*
- 3. Menghukum Pembanding/Turut Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);³*

Amar putusan kasasi Nomor 564 K/Pdt/2018:

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO), CABANG BLITAR, Pemohon Kasasi II KPKNL MALANG tersebut;*
- Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).⁴*

Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 917 PK/Pdt/2019:

MENGADILI:

³ Putusan 301/PDT/2016/PT/SBY hlm 16

⁴ putusan kasasi Nomor 564 K/Pdt/2018, hlm 7

- *Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) CABANG BLITAR tersebut;*
- *Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);⁵*

Dalam putusan yang menyatakan lelang tersebut batal menurut hukum, majelis hakim hanya memerintahkan kepada debitur untuk melunasi hutangnya kepada kreditur dan tidak ada isi putusan yang secara eksplisit memerintahkan kepada pemenang lelang untuk melakukan sesuatu atau perintah kepada kreditur untuk pengembalian hak dari pemenang lelang. pada dasarnya hal tersebut sudah sejalan dengan apa yang dimohonkan oleh penggugat, karena dalam hukum acara perdata dikenal dengan adanya asas *hakim pasif* di mana hakim hanya berperan memeriksa dan mengadili berdasarkan apa yang diajukan oleh para pihak, dan hal ini didasarkan pada pasal 178 ayat (3) HIR dan pasal 179 ayat (3) Rbg.

Meskipun putusan tersebut benar secara materiel, akan tetapi dalam praktiknya masih sulit dijalankan. Hal ini dikarenakan dalam gugatan tersebut petitum penggugat tidak memberikan sebuah *win-win solution* agar putusan yang dihasilkan nanti memiliki tindak lanjut yang jelas. Dalam keadaan seperti ini, Tergugat I masih kehilangan uang yang dihutang oleh penggugat, meskipun sudah mendapatkan uang hasil lelang yang pada akhirnya lelang tersebut dibatalkan. Pemenang lelang dalam hal ini juga sudah mengeluarkan sejumlah uang dan mengikuti prosedur lelang, akan tetapi tidak dapat menggunakan obyek tanah tersebut dan apabila ada jual beli setelahnya tentunya menimbulkan masalah baru. Maka penting bagi kita untuk memahami permasalahan apa yang menyebabkan sebuah putusan menjadi sulit dilaksanakan karena adanya ketidakpastian hukum serta bagaimana perlindungan hukum yang diterima oleh para pihak.

⁵ Putusan PK nomor 917 PK/Pdt/2019

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan hukum yang menjadi fokus dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme dan prosedur hukum yang ideal untuk melaksanakan putusan yang menghendaki pengembalian ke posisi semula dalam perkara No. 08/Pdt.G/2015/PN.Blt. yang dikuatkan dengan putusan PT Surabaya No. 301/PDT/2016, MA No. 564 K/Pdt/2018, PK No. 917 PK/Pdt/2019?
2. Apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak (debitur, kreditur, dan pemenang lelang) pasca putusan?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk menjelaskan prosedur hukum yang ideal untuk melaksanakan putusan yang menghendaki pengembalian ke posisi semula.
2. Untuk menjelaskan hak dan kewajiban para pihak (debitur, kreditur, dan pemenang lelang) dalam perkara nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt. dikuatkan dengan putusan PTN Surabaya No. 301/PDT/2016, MA No. 564 K/Pdt/2018, PK No. 917 PK/Pdt/2019.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengembangan hukum perdata, khususnya terkait bagaimana seharusnya prosedur hukum yang ideal dalam menjalankan putusan yang mengembalikan pada keadaan semula.
 - b. Menjadi bahan acuan dalam perdebatan akademik mengenai pentingnya menjaga keseimbangan antara prinsip kepastian hukum

dan keadilan substantif, guna membentuk pemahaman yang lebih komprehensif atas praktik lelang eksekusi di Indonesia.

2. Manfaat Praktis:

- a. Memberikan saran dan rekomendasi praktis kepada para pihak terkait lelang, seperti penasehat hukum, pejabat lelang, petugas KPKNL, notaris, lembaga pembiayaan, dan peserta lelang.
- b. Mendorong pelaksanaan lelang eksekusi yang lebih adil dan hati-hati melalui pemahaman atas implikasi hukum penetapan harga limit yang tidak wajar serta penguatan posisi hukum pemenang lelang.
- c. Menjadi dasar pertimbangan dalam perumusan kebijakan atau regulasi lelang yang transparan dan akuntabel, guna memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem eksekusi jaminan.

1.5. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun secara sistematis dalam lima bab utama, yang masing-masing saling berkaitan dan membentuk satu kesatuan logis sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan yang menjadi kerangka dasar keseluruhan penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat kajian terhadap teori-teori dan literatur yang relevan, baik mengenai putusan *restitutio in integrum* dan eksekusi putusan perdata.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, serta teknik analisis bahan hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis normatif, dengan fokus pada studi kasus Putusan pengadilan nomor 08/Pdt.G/2015/PN.Blt.

dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 301/PDT/2016, MA No. 564 K/Pdt/2018, PK No. 917 PK/Pdt/2019

BAB IV : PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti dari skripsi, yang berisi analisis terhadap putusan 08/Pdt.G/2015/PN.Blt. yang dikuatkan dengan putusan PT Surabaya No. 301/PDT/2016, MA No. 564 K/Pdt/2018, PK No. 917 PK/Pdt/2019 tentang bagaimana prosedur hukum yang seharusnya dijalankan dalam putusan yang menghendaki pengembalian keadaan seperti semula serta pembahasan mengenai hak dan kewajiban yang timbul untuk para pihak dengan menganalisis putusan pengadilan sebagai studi kasus.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran yang diajukan bagi para pemangku kepentingan terkait pelaksanaan lelang eksekusi dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang lelangnya dibatalkan.