

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor: 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022*

**Perlindungan Hukum Bagi Debitur Hak Tanggungan Dalam  
Penetapan Nilai Limit Penjualan Lelang Eksekusi di bawah  
Harga Pasar**

OLEH

**Nurjihan Zhahirah**

**NPM : 6051901342**

Dosen Pembimbing:

**Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M.**



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Hukum Program Sarjana

2024

Penulisan Hukum dengan judul  
**Perlindungan Hukum Bagi Debitur Hak Tanggungan Dalam Penetapan Nilai  
Limit Penjualan Lelang Eksekusi di bawah Harga Pasar**

yang ditulis oleh:

Nama: **Nurjihan Zhahirah**

NPM: **6051901342**

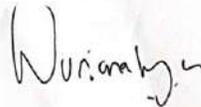
Pada tanggal: **12/01/2024**

Telah disidangkan pada

**Ujian Penulisan Hukum Program Studi Hukum Program Sarjana**

**Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan**

Pembimbing



**(Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M.)**

Dekan,



**(Dr. Robertus Bambang Budi Prastowo, S.H., M.Hum.)**



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Nurjihan Zhahirah

NPM : 6051901342

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“Perlindungan Hukum Bagi Debitur Hak Tanggungan dalam Penetapan Nilai Limit Penjualan Lelang Eksekusi di bawah Harga Pasar”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 18 Desember 2023

Mahasiswa penyusun Karya Penulisan Hukum

  
()

Nurjihan Zhahirah

6051901342

## ABSTRAK

*Penetapan nilai limit di bawah harga pasar pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT merupakan salah satu dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh debitur. Penelitian ini menganalisis apakah penetapan nilai limit pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT di bawah harga pasar merupakan perbuatan melawan hukum, dan perlindungan hukum apa yang dapat diperoleh debitur apabila terbukti adanya suatu perbuatan melawan hukum pada penetapan nilai limit di bawah harga pasar tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif, dimana menggunakan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai acuan dengan masalah hukum yang menjadi fokus pada penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan apabila penetapan nilai limit di bawah harga pasar pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga perlindungan hukum yang dapat diperoleh debitur adalah dengan penyelesaian sengketa pada Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan, permintaan ganti rugi melalui pengadilan, dan kewenangan KPKNL sebagai penyelenggara lelang.*

***Kata Kunci: Hak Tanggungan, Perbuatan Melawan Hukum, Nilai Limit, Lelang Eksekusi, Perlindungan Hukum Debitur.***

## ABSTRACT

*Determining the limit value below the market price at the auction for the execution of Article 6 UUHT is one of the bases for a tort lawsuit filed by the debtor. This research analyzes whether setting the limit value at the auction for the execution of Article 6 UUHT below the market price is a tort, and what legal protection the debtor can obtain if it is proven that there is a tort in setting the limit value below the market price. The research method used is a juridical-normative approach, which uses applicable laws and regulations as a reference for the legal issues that are the focus of this research. The results of this research show that setting a limit value below market price at the auction for the execution of Article 6 UUHT is a tort, so that the legal protection that debtors can obtain is by resolving disputes at Alternative Dispute Resolution Institutions in the Financial Services Sector, requesting compensation through the courts, and KPKNL's authority as auction organizer.*

***Keywords: Mortgage Rights, Tort, Limit Value, Execution Auction, Debtor Legal Protection.***

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberi kemampuan, kekuatan, kepercayaan, kesabaran dan seluruh hal lainnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Hak Tanggungan dalam Penetapan Nilai Limit Penjualan Lelang Eksekusi di bawah Harga Pasar” dengan baik.

Penulisan hukum ini bertujuan untuk memenuhi syarat agar penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan dan mendapat gelar Sarjana Hukum. Penulis sangat menyadari jika penulisan hukum ini sangat didukung, diarahkan, diberi bimbingan, serta doa yang tidak pernah putus dari orang-orang disekitar penulis. Menyadari hal tersebut, penulis hendak mengucapkan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang memberikan kebaikan, kemudahan, pertolongan yang tidak terbatas kepada penulis.
2. Ibunda penulis Dian Indrawaty Gunawan, S.H., M.kn yang selalu memberi dukungan dan doa sejak penulis lahir hingga sekarang penulis dapat mencapai jenjang perguruan tinggi dan menyelesaikan penulisan hukum.
3. Ibu Wuriannya Maria Noventy, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing penulis yang sangat baik hati dan memberikan bimbingan dengan sangat baik dalam penulisan hukum ini. Kebaikan beliau sangat tertanam sehingga penulis semangat mencapai target penulisan di setiap minggunya karena beliau selalu mempermudah dan membantu dalam proses penyusunan penulisan hukum.
4. Ibu Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M. selaku dosen penguji pada saat seminar proposal dan seminar penulisan hukum yang telah memberikan masukan dan arahan pada seminar proposal dan penulisan hukum.
5. Ibu Yanly Gandawidjaja S.H., M.H., Sp1. selaku dosen pembimbing pada saat seminar proposal dan penguji pada seminar penulisan hukum yang telah memberikan masukan dan arahan pada seminar proposal dan penulisan hukum.
6. Seseorang yang hampir setiap hari bersama dengan penulis, yang menemani dan selalu memberikan dukungan untuk menyelesaikan penulisan.

7. Sahabat penulis sejak SMP Aiyana, Tazkia dan Suci, selalu menghibur dan menemani penulis, serta teman-teman lainnya yang telah membantu penulis selama perkuliahan sampai penulis menyelesaikan penulisan hukum.
8. Seluruh jajaran dosen pengajar dan staff Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang senantiasa berbagi pengetahuan dan pengalaman kepada penulis sepanjang proses perkuliahan.
9. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis menyelesaikan penulisan hukum ini.

Semoga kebaikan para pihak yang telah membantu penulis senantiasa dibalas oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan, penulis berharap penulisan ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya dan bagi pengembangan ilmu pengetahuan Ilmu Hukum.

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....</b>	<b>11</b>
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	11
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	11
<b>1.4 Metode Penelitian.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Sistematika Penelitian.....</b>	<b>13</b>
<b>BAB II .....</b>	<b>15</b>
<b>TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996</b> <b>.....</b>	<b>15</b>
2.1.1 Definisi Hak Tanggungan .....	15
2.1.2 Fungsi Hak Tanggungan .....	18
2.1.3 Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	21
2.1.4 Pengikatan Hak Tanggungan .....	22
2.1.5 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	23
<b>2.2. Hubungan Hak Tanggungan dengan Kredit Perbankan.....</b>	<b>28</b>
<b>BAB III.....</b>	<b>30</b>
<b>TINJAUAN TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM.....</b>	<b>30</b>
<b>3.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....</b>	<b>30</b>
<b>3.2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....</b>	<b>32</b>
<b>3.3. Konsep ganti rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum.....</b>	<b>35</b>
<b>BAB IV .....</b>	<b>39</b>
<b>PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>39</b>
<b>DALAM PENETAPAN NILAI LIMIT PENJUALAN LELANG EKSEKUSI</b> <b>.....</b>	<b>39</b>
<b>DI BAWAH HARGA PASAR.....</b>	<b>39</b>
<b>4.1 Perbuatan melawan hukum pada penetapan nilai limit di bawah harga</b> <b>pasar dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....</b>	<b>39</b>
<b>4.2 Perlindungan hukum bagi debitur apabila nilai limit yang ditetapkan</b> <b>pada penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan di bawah harga pasar</b>	<b>50</b>
<b>BAB V.....</b>	<b>59</b>

<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>59</b>
<b>5.1 Kesimpulan .....</b>	<b>59</b>
<b>5.2. Saran.....</b>	<b>60</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>
<b>Buku: .....</b>	<b>61</b>
<b>Jurnal: .....</b>	<b>63</b>
<b>Sumber Acuan Online/Internet: .....</b>	<b>64</b>
<b>Sumber Hukum Primer:.....</b>	<b>65</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Kegiatan pinjam-meminjam merupakan salah satu cara manusia untuk memenuhi kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan kesejahteraannya, baik untuk kebutuhan keseharian sampai dengan kebutuhan yang lebih besar seperti kebutuhan bisnis. Bersamaan dengan hal tersebut, negara mengakui adanya lembaga keuangan di Indonesia. Bank sentral, bank umum, Bank Perkreditan Rakyat, lembaga non-bank, dan pegadaian merupakan beberapa contoh lembaga yang kegiatannya mengatur keuangan masyarakat.<sup>1</sup> Kegiatan perbankan mencorakkan salah satu gerakan yang menunjang perekonomian nasional, tonggak utama dari kegiatan tersebut salah satunya yakni pemberian kredit.<sup>2</sup> Santak kegiatan pinjam-meminjam dalam dunia perbankan dikatakan dengan istilah pemberian kredit, lebih tepatnya kegiatan peminjaman dana dari lembaga keuangan disebut dengan kredit.<sup>3</sup>

Pinjaman secara umum diartikan sebagai dana yang diberikan dengan jumlah tertentu dengan adanya jaminan maupun tanpa jaminan yang menimbulkan status sebagai hutang, dengan demikian orang yang diberikan dana tersebut wajib melakukan pembayaran atau pengembaliannya dengan atau tanpa bunga dalam waktu yang telah ditentukan.<sup>4</sup> Penyediaan kredit tidak hanya oleh bank umum konvensional, terdapat lembaga keuangan lain yang menyediakan kredit yaitu Bank Perkreditan Rakyat dan Pegadaian.<sup>5</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun

---

<sup>1</sup><https://komputerisasi-akuntansi-d4.stekom.ac.id/informasi/baca/Lembaga-Keuangan-Pengertian-Jenis-Manfaat-dan-Contoh/e0d0275066f31d055d9a000233a9f722a5400b5a> diakses 12 Juni 2023

<sup>2</sup><https://indonesiare.co.id/id/article/pembebanan-hak-tanggung-jawab-dalam-pemberian-kredit> diakses 7 Maret, 2023

<sup>3</sup> <https://prospeku.com/artikel/pinjaman-adalah---3383>, diakses 7 Maret, 2023.

<sup>4</sup> Id.

<sup>5</sup> <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/316>, diakses 7 Maret, 2023

2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan mendefinisikan kredit sebagai berikut,<sup>6</sup>

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Tidak semua subjek hukum dapat mengajukan kredit terhadap bank, sebab perbankan tidak ceroboh dalam mengalirkan kredit kepada calon debiturnya,<sup>7</sup> subjek hukum yang hendak mengajukannya harus mempunyai jalinan dengan bank terkait. Dalam perihal tersebut subjek hukum harus tercatat sebagai nasabah dari suatu bank untuk dapat mengajukan kredit. Komaruddin mendefinisikan nasabah yakni seseorang atau suatu badan hukum yang menyandang rekening koran, deposito atau tabungan serupa lain pada sebuah bank.<sup>8</sup> Dalam menyalurkan kreditnya bank memegang 2 jenis perjanjian kredit jika melihat dari sudut pandang yuridis, yakni pengikatan atau perjanjian kredit dibawah tangan dan berdasarkan akta autentik atau akta yang dibuat dihadapan notaris.<sup>9</sup>

Perjanjian kredit merupakan konstruksi dari ikatan pinjam-meminjam antara debitur dan kreditur.<sup>10</sup> Perjanjian tersebut berkehendak agar seluruh kewajibannya terpenuhi dengan amanah oleh para pihak.<sup>11</sup> Kariyoto berpendapat apabila dilihat dari kegiatannya kredit dapat digolongkan menjadi 4 jenis yaitu, berdasarkan kegunaan kredit, berdasarkan jangka waktu pemberian kredit, kredit dari segi jaminannya, dan kredit berdasarkan cara pembayarannya.<sup>12</sup> Apabila

---

<sup>6</sup> Undang Undang R.I., No 11 Tahun 1992, Perbankan, L.N.R.I Tahun 1992, Pasal 1 angka 11

<sup>7</sup> <https://indonesiare.co.id/id/article/pembebanan-hak-tanggung-dalam-pemberian-kredit> diakses 7 Maret, 2023

<sup>8</sup> Dwi Perwitasari Wiryaningtyas, Pengaruh Keputusan Nasabah dalam Pengambilan Kredit Pada Bank Kredit Desa Kabupaten Jember, Volume 14 Nomor 2. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Growth, hlm. 50. 2016.

<sup>9</sup> H. Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia, Andi Yogyakarta, Yogyakarta.

<sup>10</sup> Alves Simao L.F.S, Bernina Larasati, Demitha Marsha, Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3

<sup>11</sup> Id. .

<sup>12</sup> Thomas Suyatno, Dasar-Dasar Perkreditan, Gramedia, Jakarta, 1988, hlm. 200.

melihat dari segi jaminannya kredit digolongkan menjadi kredit tanpa jaminan dan kredit dengan jaminan<sup>13</sup>

Berbicara mengenai kredit dengan jaminan, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan secara eksplisit disebutkan apabila patut adanya jaminan atas segala pemberian kredit kepada semua orang.<sup>14</sup> Namun pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, patut adanya jaminan tercantum secara implisit pada kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur”, dan sekaligus mencerminkan 5C yang salah satunya adalah *collateral* (Jaminan) yang harus disediakan debitur.<sup>15</sup> Dengan demikian tidak seluruh nasabah pada bank tersebut memperoleh pemberian kredit,<sup>16</sup> atas dasar Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bilamana dalam mengalirkan kredit, bank umum patut memegang dan melaksanakan pedoman perkreditan searah dengan determinasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Sekarang ini Bank Indonesia tidak lagi memiliki kewenangan untuk membuat pedoman perkreditan, dengan adanya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan maka kewenangan tersebut telah beralih menjadi kewenangan Otoritas Jasa Keuangan. Pasal 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.05/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum mengatur mengenai hal pokok dalam kebijakan perkreditan atau pembiayaan,<sup>17</sup>

“Kebijakan perkreditan atau pembiayaan Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 paling sedikit memuat dan mengatur hal pokok sebagaimana ditetapkan dalam Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank sebagai berikut:

1. prinsip kehati-hatian dalam perkreditan atau pembiayaan;
2. organisasi dan manajemen perkreditan atau pembiayaan;

---

<sup>13</sup> <https://eprints.perbanas.ac.id/2427/4/BAB%20II.pdf> diakses 14 Maret, 2023

<sup>14</sup> Id

<sup>15</sup> Id.

<sup>16</sup> Id.

<sup>17</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan R.I., No. 42 Tahun 2017, Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, L.N.R.I Tahun 2017 No.148, Pasal 3.

3. kebijakan persetujuan Kredit atau Pembiayaan;
4. dokumentasi dan administrasi Kredit atau Pembiayaan;
5. pengawasan Kredit atau Pembiayaan; dan
6. penyelesaian Kredit atau Pembiayaan bermasalah.”

Dilandaskan hal tersebut maka bank akan selektif untuk memberikan kredit pada debitur. Untuk mendapatkan kepercayaan atas bank hendak dilakukan kajian terhadap debitur, sekurang-kurangnya berdasarkan prinsip 5C yaitu:<sup>18</sup>

1. *character* (watak),
2. *capacity* (kemampuan),
3. *capital* (modal),
4. *condition* (prospek usaha), dan
5. *collateral* (agunan).

*Collateral* (agunan) adalah titik baku penilaian atas pemberian kredit, lantaran berkedudukan sebagai jaminan lanjutan yang diberikan debitur kepada bank dalam bentuk pemberian kredit. Agunan menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah jaminan tambahan yang diberikan debitur kepada bank dalam bentuk pemberian pelayanan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.<sup>19</sup>

Guna agunan selaku jaminan adalah sebagai alat pengurang risiko akhir atau penyelamat, dengan kata lain agunan merupakan fasilitas yang diberikan debitur kepada kreditur apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.<sup>20</sup>Jenis agunan yang kerap digunakan menjadi jaminan bagi debitur terhadap kreditur adalah tanah atau bangunan yang dibebankan dengan hak tanggungan yang dengan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan hal tersebut tampak bahwa peraturan mengenai hak tanggungan amat rapat hubungannya dengan dunia perbankan.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Id.

<sup>19</sup> Undang Undang RI., No. 10 Tahun 1998, Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, L.N.R.I., Tahun 1998 No. 182.

<sup>20</sup> <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/40696> diakses 11 Maret, 2023

<sup>21</sup> Id.

Adapun 3 kriteria yang menjadi syarat utama suatu barang atau aset dapat dijadikan sebagai agunan, yaitu:<sup>22</sup>

1. Mempunyai nilai ekonomis.
2. Kepemilikannya mampu dengan mudah dipindahtangankan.
3. Secara keseluruhan dapat dimiliki bersandarkan hukum.

Dari yang diuraikan pada poin pertama mempunyai nilai ekonomis adalah memiliki nilai nominal atau dinilai dengan jumlah uang atau dapat diuangkan. Kepemilikannya mampu dengan mudah dipindahtangankan, artinya adalah dapat diperjualbelikan dengan sederhana. Demikian maksud dari kriteria ketiga yakni suatu barang atau aset dapat dimiliki pemberi pinjaman atau kreditur dengan keseluruhan menurut hukum dimana kreditur memiliki hak guna likuidasi agunan tersebut.<sup>23</sup> Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan hak atas tanah apa saja yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan, Pasal tersebut menyatakan,<sup>24</sup>

“ (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:  
a.Hak Milik;  
b.Hak Guna Usaha;  
c.Hak Guna Bangunan.  
(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.”

Merujuk Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menguraikan bilamana Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>25</sup> Dalam arti, bahwa jika debitor cidera

---

<sup>22</sup> Id.

<sup>23</sup> Id.

<sup>24</sup> Undang Undang R.I., No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, L.N.R.I., Tahun 1996, Pasal 4.

<sup>25</sup> Penjelasan Undang Undang R.I., No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, L.N.R.I., Tahun 1996.

janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah dan/atau bangunan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>26</sup> Budi Harsono berpendapat pula apabila Hak Tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah yang di dalamnya berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, penguasaan tersebut bukan secara fisik dan digunakan, akan tetapi penguasaan untuk menjualnya apabila suatu ketika debitur cidera janji yang kemudian mengambil hasil dari penjualan tersebut seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>27</sup>

Hak tanggungan yang diberikan wajib dimiliki kewenangan atas objek dari hak tanggungan tersebut oleh yang memberikannya guna melakukan perbuatan hukum.<sup>28</sup> Diperlukan adanya landasan dini penyerahan hak tanggungan sebelum munculnya suatu hak tanggungan atas suatu objek tanah dan bangunan. Hal tersebut dikarenakan pembebanan hak tanggungan bersifat perjanjian *accessoir*, maknanya adalah pembebanan hak tanggungan patut didahului dengan perjanjian sebelumnya yakni perjanjian pemberian kredit sebab pembebanan hak tanggungan bersifat perjanjian *accessoir* yang memiliki arti perjanjian tersebut merupakan sebuah perjanjian yang tidak dapat berdiri sendiri karena merupakan perjanjian yang dibentuk atas perjanjian di atasnya atau perjanjian pokok. Oleh karena landasan tersebut haruslah terdapat perjanjian pemberian kredit yang merupakan perjanjian pokok dalam pembebanan hak tanggungan antara bank dan debiturnya.<sup>29</sup>

Lahirnya sebuah perjanjian kredit berarti menimbulkan pula peluang suatu risiko yaitu perbuatan cedera janji atau wanprestasi oleh debitur, wanprestasi merupakan perbuatan tidak terpenuhinya suatu kewajiban para pihak dalam sebuah

---

<sup>26</sup> Id.

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 210.

<sup>28</sup> <https://indonesiare.co.id/id/article/pembebanan-hak-tanggungan-dalam-pemberian-kredit> diakses 14 Maret, 2023

<sup>29</sup> Id.

perjanjian. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) mengatur mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian yang membebaskan hak tanggungan, pasal tersebut menyatakan,

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>30</sup>

Adanya pasal tersebut menunjukkan apabila adanya kepastian hukum bagi debitur dan kreditur atau bank dari perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan. Kreditur dapat melakukan penjualan pada pelelangan umum apabila debitur terbukti cidera janji. Eksekusi dari hak tanggungan terdapat 3 bentuk berdasarkan Pasal 20 UUHT, yaitu eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dan eksekusi berdasarkan kesepakatan dari pemberi dan pemegang hak tanggungan, rincinya pasal tersebut menyatakan,

“ (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :  
a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau  
b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.  
(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.  
(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.  
... ”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Undang Undang R.I., No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, L.N.R.I., Tahun 1996, Pasal 6.

<sup>31</sup> Undang Undang R.I., No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, L.N.R.I., Tahun 1996, Pasal 20.

Di dalam masyarakat, eksekusi hak tanggungan yang sering dijumpai adalah eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT. Lelang eksekusi memiliki peraturan tersendiri, peraturan terbaru yaitu Peraturan Menteri Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Salah satu yang menjadi hal penting dalam pelaksanaan penjualan lelang eksekusi adalah penentuan nilai limit. Nilai limit merupakan nilai dari minimal barang yang akan dilelang, dan penetapannya dilakukan oleh penjual. Pasal 48 PERMEN Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan,<sup>32</sup>

“(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

(4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Non-Eksekusi Sukarela.”

Berdasarkan salah satu hasil putusan Pengadilan Negeri, maka dapat dilihat terdapat debitur yang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap bank sebagai kreditur, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pembeli lelang karena nilai limit yang ditetapkan pada penjualan lelang jauh dibawah harga pasar, hingga debitur yang mengajukan gugatan mengklasifikasikannya sebagai perbuatan melawan hukum. Sebagai contoh adalah Putusan Nomor 572/Pdt.G/2019/PN.SBY, dimana terdapat Penggugat yang merupakan debitur keberatan atas penetapan nilai limit dari penjualan lelang eksekusi tersebut karena harga yang jauh di bawah harga pasar pada tahun tersebut, sehingga kreditur dianggap telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Di dalam putusannya, hakim mempertimbangkan bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku

---

<sup>32</sup> Peraturan Menteri Keuangan R.I., Nomor 213/PMK.06/2020

yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam proses pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam penelitian ini penulis akan menganalisis apakah penetapan nilai limit dibawah harga pasar pada lelang eksekusi dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum berbunyi,

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Berlandaskan isi pasal tersebut, seseorang dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), adanya kesalahan, terdapat kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami korban.

Unsur yang pertama perbuatan tersebut haruslah merupakan perbuatan melawan hukum. Sebelum 31 Januari 1919 pengertian dari unsur tersebut adalah perbuatan yang melawan undang-undang. Setelah terjadi perkembangan pengertian dari perbuatan melawan hukum yang berasal dari Arrest Hoge Raad (Mahkamah Agung-nya Belanda) pada perkara Lindenbaum Vs. Cohen yang membuat pernyataan apabila perbuatan melawan hukum pasal 1401 BW pengertiannya bukan hanya perbuatan yang melawan undang-undang, akan tetapi perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan bertentangan dengan kesusilaan atau kepatuan termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.<sup>33</sup> Dengan kata lain, setelah perkembangannya perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang melanggar norma atau kaidah hukum tertulis,

---

<sup>33</sup><https://www.hukumonline.com/berita/a/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan-hol3616?page=all> diakses 13 Juni 2023

akan tetapi melanggar norma tidak tertulis yang ada di dalam masyarakat dianggap suatu perbuatan melawan hukum.<sup>34</sup>

Unsur yang kedua adalah pelaku melakukan kesalahan, dapat berupa kesalahan subjektif dimana pelaku mengakui apabila perbuatan (merupakan kesalahan) yang dilakukannya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya dan kesalahan objektif yang merupakan pada umumnya masyarakat luas atau manusia normal akan menyatakan apabila perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.<sup>35</sup> Kesalahan yang merupakan kesengajaan maupun karena ketidak hati-hatian keduanya menyebabkan pelaku tetap bertanggung jawab mengganti kerugian dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, atau keduanya memiliki akibat hukum yang sama.<sup>36</sup> Berikutnya adalah unsur kerugian, terdapat dua klasifikasi kerugian yang dialami korban yaitu kerugian material dan/atau kerugian immaterial. Kerugian material merupakan kerugian yang dapat dinilai dengan uang atau nyata diderita oleh korban, kerugian immaterial adalah kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, atau kerugian atas keuntungan atau manfaat yang berkesempatan dapat diterima korban pada hari di depan.<sup>37</sup> Pemenuhan kerugian immaterial di dalam praktiknya ditentukan oleh hakim, hal tersebut yang menjadi persoalan dalam menentukan nilai kerugian immaterial yang akan dikabulkan karena subjektifitas Hakim yang menjadi tolak ukurnya.<sup>38</sup> Unsur terakhir adanya hubungan kausal dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku dan kerugian yang dialami oleh korban. Penegasan dalam unsur ini bilamana harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban sebelum meminta pertanggungjawabannya.<sup>39</sup>

---

<sup>34</sup> Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Volume 3-Nomor 2. Jurnal Pembaharuan Hukum, hlm. 284, 2016.

<sup>35</sup> Syahrul Machmud, Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 185

<sup>36</sup> Leonora Bakarbesy, Ghansham Anand, Buku Ajar Hukum Perikatan, Zifatama Jawara, Surabaya 2018, hlm. 248.

<sup>37</sup> <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum/>. Diakses 1 Juni 2023.

<sup>38</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4da27259c45b9/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalam-hukum-indonesia-/> Diakses 1 Juni, 2023.

<sup>39</sup> <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum/>. Diakses 1 Juni, 2023.

Dengan adanya perkara yang disebabkan penetapan nilai limit di bawah harga pasar pada lelang eksekusi yang digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum oleh penggugat seperti pada putusan yang dicantumkan di atas membuat penulis tertarik untuk mengkaji apakah perbuatan menetapkan nilai limit di bawah harga pasar pada lelang eksekusi hak tanggungan dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang agar tujuan dari penulisan hukum tidak menyimpang maka rumusan pembahasan masalah sebagai berikut:

1. Apakah penetapan nilai limit dibawah harga pasar oleh kreditur pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan pada debitur hak tanggungan apabila nilai limit yang ditetapkan pada penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dibawah harga pasar?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian yang hendak dicapai sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui apakah penetapan nilai limit dibawah harga pasar pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum yang dapat diberikan pada debitur Hak Tanggungan apabila penetapan nilai limit pada penjualan lelang eksekusi dibawah harga pasar.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Adapun harapan dari tujuan penelitian ini bermanfaat dalam bidang hukum baik secara praktis maupun teoritis dan penulis. Manfaat secara praktis dan teoritis yang diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberi pemahaman mengenai perbuatan melawan hukum pada penetapan

nilai limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan perlindungan yang dapat diperoleh debitur kepada mahasiswa yang mempelajari bidang hukum khususnya dan pada masyarakat Indonesia pada umumnya.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat menjadi pedoman yang baik bagi para pihak dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan apabila terjadi sengketa mengenai penetapan nilai limit.
- b. Dalam hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran perlindungan hukum yang dapat diperoleh debitur lelang eksekusi Hak Tanggungan jika penetapan nilai limit objek lelang dibawah harga pasar.

### 1.4 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum Yuridis-Normatif. Pendekatan ini merupakan pendekatan yang menggunakan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai acuan.<sup>40</sup> Metode penelitian normatif adalah penelitian yang berusaha meneliti bahan pustaka berupa bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.<sup>41</sup> Metode penelitian normatif digunakan dalam penelitian atas aturan perundang-undangan yang ditinjau secara vertikal atau dari hirarki peraturan perundang-undangan, maupun horizontal atau hubungan harmoni perundang-undangan.<sup>42</sup>

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang akan digunakan antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
4. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

---

<sup>40</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 57.

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, 1986, hlm. 52.

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 23.

5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan
7. Peraturan Menteri Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
8. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6 Tahun 2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
9. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 61 Tahun 2020 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan.

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, dan sebagainya yang relevan dengan isi dalam penelitian ini. Untuk bahan hukum tersier akan meliputi bahan hukum yang memberikan petunjuk dan elaborasi terhadap substansi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa kamus ataupun ensiklopedia.

### **1.5 Sistematika Penelitian**

Penelitian hukum ini terbagi dalam 4 bab yang di setiap babnya dirumuskan menjadi sub-bab dengan tujuan agar mudah dalam memahami keseluruhan isi penelitian yang dilakukan. Adapun kerangka sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang di dalamnya memuat uraian mengenai latar belakang permasalahan yang menjadi alasan urgensi penelitian yang dilakukan. Dibagi menjadi sub-bab yaitu rumusan masalah atau identifikasi masalah, tujuan atau maksud penelitian, manfaat yang didapat dari penelitian yang dilakukan, serta metodologi penelitian. Pada akhir bab ini penulis memaparkan sistematika penulisan dalam penelitian.

#### **BAB II: TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Bab ini akan membahas mengenai kajian teoritik terkait dengan judul pembahasan. Di dalamnya termuat tinjauan yuridis mengenai Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996; definisi Hak Tanggungan; pemberi dan pemegang Hak Tanggungan; dan eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, akan dijelaskan mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan dan Hubungan antara Hak Tanggungan dengan Kredit Perbankan.

**BAB III: TINJAUAN TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Bab ketiga berisi pembahasan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, di dalamnya termuat definisi; unsur-unsur; dan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum.

**BAB IV: PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR HAK TANGGUNGAN DALAM PENETAPAN NILAI LIMIT PENJUALAN LELANG EKSEKUSI DI BAWAH HARGA PASAR**

Bagian ini merupakan analisis penulis mengenai perlindungan hukum yang dapat diperoleh debitur apabila penetapan nilai limit dibawah harga pasar.

**BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab kelima merupakan bab penutup dari penelitian. Dalam bab ini termuat kesimpulan dari penelitian yang dilakukan serta saran yang dapat diberikan oleh penulis dari hasil penelitian hukum.