

**ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM MENGENAI  
SENGKETA NILAI LIMIT OBJEK LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Tesis**

**Oleh**

**FRISDAR RIO ARI TENTUS MARBUN  
NPM 2022011065**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM MENGENAI SENGKETA NILAI LIMIT OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Oleh**

**Frisdar Rio Ari Tentus Marbun**

Sengketa mengenai nilai limit objek lelang hak tanggungan dimulai pada saat penjual menetapkan nilai limit objek lelang hak tanggungan. Menurut perhitungan debitur apabila nilai limit objek lelang ditetapkan rendah mengakibatkan harga jual objek lelang yang diperoleh tidak optimal sehingga debitur tidak dapat melunasi sisa utang kepada debitur atau mengambil sisa uang pelunasan utang kepada kreditur. Disamping itu penjual menetapkan nilai limit objek lelang bertujuan agar objek lelang dapat segera terjual untuk menutupi sisa utang debitur. Dengan demikian rumusan masalah penelitian ini terkait dengan ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang dan bagaimana pertimbangan putusan hakim terkait sengketa mengenai nilai limit objek lelang.

Metode penelitian menggunakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif karena penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan teori (*library research*). Pendekatan yuridis normatif ini dilakukan dengan mempelajari dan mengumpulkan bahan hukum berupa asas-asas hukum, teori/ pendapat sarjana, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan literatur ilmiah.

Aturan mengenai penetapan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penetapan nilai limit objek lelang dilakukan berdasarkan laporan penilaian dari penilai. Apabila sengketa nilai limit objek lelang diajukan ke pengadilan maka Majelis hakim memutus sengketa tersebut dengan memberikan pertimbangan putusan hukum untuk mengakhiri sengketa tersebut.

Berdasarkan hal tersebut maka penjual harus menetapkan nilai limit objek lelang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan dan Majelis Hakim akan mengadili sengketa nilai limit objek lelang berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan dengan memperhatikan aturan mengenai prosedur lelang serta nilai tujuan hukum.

Kata kunci: limit, lelang, putusan

## **ABSTRACT**

### **JURIDICAL ANALYSIS OF THE CONSIDERATION OF THE JUDGE'S DECISION REGARDING THE DISPUTE OVER THE LIMIT VALUE OF THE AUCTION OBJECT EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS**

**By**

**Frisdar Rio Ari Tentus Marbun**

*The dispute regarding the limit value of the mortgage auction object begins when the seller sets the limit value of the mortgage auction object. According to the debtor's calculation, if the limit value of the auction object is set low, the selling price of the auction object obtained is not optimal so that the debtor cannot pay off the remaining debt to the debtor or take the remaining debt repayment money to the creditor. In addition, the seller sets the limit value of the auction object so that the auction object can be sold immediately to cover the debtor's remaining debt. Thus the formulation of this research problem is related to the provisions in determining the limit value of the auction object and how the consideration of the judge's decision regarding the dispute over the limit value of the auction object.*

*The research method uses normative legal research with descriptive research type. This research was conducted using a normative juridical approach because this research was conducted using theoretical literature studies (library research). This normative juridical approach is carried out by studying and collecting legal materials in the form of legal principles, theories / opinions of scholars, laws and regulations, court decisions and scientific literature.*

*The rules regarding the determination of the limit value of the object of the auction of execution of mortgage rights are regulated in Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK.06 / 2020 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions. The determination of the limit value of the auction object is carried out based on the appraisal report. If the dispute over the limit value of the auction object is submitted to the court, the panel of judges decides the dispute by giving consideration to a legal decision to end the dispute.*

*Based on this, the seller must determine the limit value of the auction object in accordance with the provisions stipulated in the Minister of Finance Regulation and Judges will adjudicate the dispute over the limit value of the auction object based on the evidence submitted by the parties at the trial by paying attention to the rules regarding auction procedures and the value of legal objectives.*

*Keywords: limit, auction, decision*

**ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN PUTUSAN HAKIM MENGENAI  
SENGKETA NILAI LIMIT OBJEK LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Oleh  
FRISDAR RIO ARI TENTUS MARBUN**

**Tesis**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
MAGISTER HUKUM**

**Pada**

**Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN  
PUTUSAN HAKIM MENGENAI SENGKETA  
NILAI LIMIT OBJEK LELANG EKSEKUSI  
HAK TANGGUNGAN**

Nama Mahasiswa : **Frisdar Rio Ari Tentus Marbun**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2022011065

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hamzah".

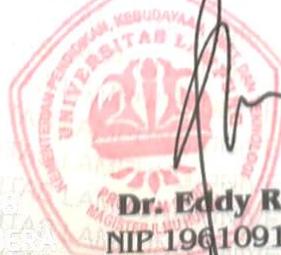
**Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H.**  
NIP 19690520 199802 1 001

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nunung Rodliyah".

**Dr. Dra. Nunung Rodliyah, M.A.**  
NIP 19600807 199203 2 001

**MENGETAHUI**

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**Dr. Eddy Rifai, S.H., M.H.**  
NIP 19610912 198603 1 003

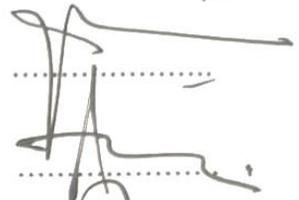
**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

Ketua : **Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H.**



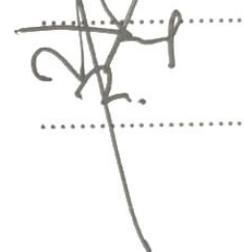
Sekretaris : **Dr. Dra. Nunung Rodliyah, M.A.**



Penguji : **Dr. M. Fakh, S.H., M.S.**



Penguji : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**



Penguji : **Bayu Sujadmiko, S.H., M.H., Ph.D.**

2. Dekan Fakultas Hukum



**Dr. M. Fakh, S.H., M.S.**  
NIP 19641218 198803 1 002

3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung



**Prof. Dr. Ir. Ahmad Saudi Samosir, S.T., M.T.**  
NIP 19710415 199803 1 005

Tanggal Lulus Ujian Tesis : **8 Desember 2022**

## **SURAT PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiarisme.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung

Atas pernyataan ini, apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, maka saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 8 Desember 2022

Yang Membuat Pernyataan,

Frisdar Rio Ari Tentus Marbun

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis adalah Frisdar Rio Ari Tentus Marbun yang lahir di Medan pada tanggal 5 April 1993. Penulis merupakan anak pertama dari Bapak Jamunter Marbun dan Ibu Mauli Manalu, S.Pdk. Adapun riwayat pendidikan penulis adalah dengan mengawali Sekolah Dasar di SD Negeri Nomor 066668 Medan tahun 1998, Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 28 Medan hingga tahun 2007, Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 13 Medan hingga tahun 2010. Pada tahun 2010 penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dan lulus pada tahun 2014 dan tahun 2020 terdaftar sebagai Mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## **MOTTO**

*“Sebab Engkau membela perkaraku dan hakku, sebagai Hakim yang adil Engkau  
duduk di atas takhta”*

**(Mazmur 9:5)**

*“Perubahan adalah suatu keniscayaan.”*

**(Penulis)**

## **PERSEMBAHAN**

Dengan segala kerendahan hati  
Penulis persembahkan Tesis ini kepada

*“ Dunia pendidikan Indonesia “*

Semoga hasil dari penelitian dalam tesis ini memberikan manfaat bagi dunia  
pendidikan di Indonesia.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan segala berkat dan rahmatnya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Selanjutnya, Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan berbagai pihak. Dalam kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada:

1. Dr. Mohammad Sofwan Effendi, M.Ed., selaku Plt. Rektor Universitas Lampung.
2. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
3. Dr. Eddy Rifai, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, yang telah banyak memberikan bimbingan, saran dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Dr. Dra. Nunung Rodliyah, M.A. selaku Pembimbing II, yang senantiasa meluangkan waktu, memberikan saran serta kesabarannya dalam membimbing penulis dalam penulisan tesis ini.
6. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Pembahas I yang telah senantiasa memberikan saran, masukan, guna perbaikan substansi penulisan tesis yang lebih matang.
7. Dr. Sunaryo, S.H., M. Hum. selaku Pembahas II yang telah memberikan saran dan masukan baik dalam substansi maupun tata cara penulisan yang sangat membantu dalam penulisan ini.
8. Bapak Ibu Dosen Pengajar yang berkenan berbagi ilmu dengan Penulis.

9. Bapak Jamunter Marbun dan Ibu Mauli Manalu selaku orang tua penulis yang selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan pendidikan Magister Hukum Universitas Lampung.
10. Indri Nani Anggrieni, S. Pd selaku istri yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis dan Kezia Pelita Elora Marbun selaku anak yang menjadi penyemangat Penulis dalam menyelesaikan Pendidikan Magister Hukum Universitas Lampung.
11. Friska Devi Sari Marbun, S.Kom dan Natalia Christiani Permatasari Marbun selaku adik penulis yang selalu mendukung Penulis selama penulis menempuh pendidikan Magister Hukum Universitas Lampung.
12. Keluarga besar Mahkamah Agung yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada Penulis untuk melanjutkan pendidikan Magister.
13. Jimmy Maruli, S.H., M.H., selaku Ketua Pengadilan Negeri Menggala dan Ita Denie Setiyawati, S.H., M.H. selaku Wakil Ketua Pengadilan Negeri Menggala yang selalu mendukung dan memberikan kemudahan kepada penulis selama penyusunan tesis.
14. Rekan Hakim dan seluruh keluarga besar Pengadilan Negeri Menggala yang selalu mendukung Penulis selama menempuh pendidikan Magister Hukum Universitas Lampung.
15. Almamaterku tercinta, Magister Hukum Universitas Lampung angkatan 2020 dan seluruh pegawai Magister Hukum Universitas Lampung.

Akhir kata penulis ucapkan terimakasih, semoga tesis ini berguna dan bermanfaat dan semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua. Amin.

## DAFTAR ISI

	Halaman
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Masalah dan Ruang Lingkup.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Pemikiran.....	9
E. Metode Penelitian.....	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	32
A. Perjanjian Kredit .....	32
B. Hak Tanggungan .....	35
C. Sifat Hak Tanggungan.....	37
D. Eksekusi Hak Tanggungan.....	41
E. Lelang.....	43
F. Nilai limit .....	44
G. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	45
H. Dasar Pertimbangan Hakim .....	45
BAB IV PENUTUP .....	52
A. Kesimpulan.....	52
B. Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA .....	55

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat, keadilan dan kemanfaatan. Hukum itu memiliki pretensi untuk mewujudkan atau mengabdikan untuk tujuan tertentu sebagai idea hukum (cita-hukum).<sup>1</sup>

Sebagai suatu negara hukum, sudah selayaknya hukum dan prinsip-prinsip dari negara hukum harus dihormati dan dijunjung tinggi agar terjadi proses penegakan hukum dalam sistem peradilan yang menjamin kepastian dan keadilan hukum.<sup>2</sup>

Proses penegakan hukum dalam sistem peradilan pada akhirnya akan menjatuhkan putusan yang tujuannya untuk menyelesaikan suatu sengketa. Salah satu sengketa yang sering diajukan ke pengadilan adalah sengketa perdata mengenai nilai limit objek lelang eksekusi yang dinilai terlalu rendah atau tidak sesuai dengan nilai yang wajar.

Sengketa mengenai nilai limit objek lelang eksekusi diawali dengan adanya hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara nasabah (debitur) dengan sebuah bank (kreditur) yang mengikatkan dirinya satu sama lain dengan objek perjanjian sejumlah uang. Perjanjian tersebut kemudian dituangkan secara tertulis dalam bentuk perjanjian utang piutang atau dalam masyarakat sering disebut dengan istilah pinjaman kredit bank.

---

<sup>1</sup> Meuwissen, 2007, "*Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*". (Arief Sidharta, Terjemahan), (Bandung: PT. Refika Aditama), hlm. 37.

<sup>2</sup> Hazar Kusmayanti, 2021, "Tindakan Hakim dalam Perkara Gugatan Wanprestasi Akta Perkawinan", *Jurnal Yudisial*, vol 14, hlm. 100.

Perjanjian pokok utang piutang tersebut kemudian ditutup dengan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam bentuk sebuah sertifikat hak milik atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang. Pemberian hak tanggungan tersebut diwujudkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.

Pemenuhan prestasi nasabah dalam bentuk pembayaran sejumlah uang pada periode waktu tertentu kepada bank tidak selalu dapat dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Nasabah dalam kondisi ini pada dasarnya sudah mengetahui dan memahami konsekuensi apabila tidak memenuhi prestasi tersebut yaitu objek hak tanggungan yang telah dijaminakan tersebut akan dijual oleh pihak bank melalui lelang untuk melunasi sisa pembayaran utangnya;

Nasabah (debitur) yang tidak mampu membayar utangnya menyebabkan nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) sehingga bank (kreditur) akan mempergunakan haknya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik untuk melunasi sisa hutangnya. Penjualan objek hak tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan cara *parate eksekusi*, *fiat eksekusi* maupun penjualan dibawah tangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bank sebagai kreditur akan menjual objek hak tanggungan berupa sertifikat hak milik melalui pelelangan umum dan kemudian menetapkan nilai limit<sup>3</sup> terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

Penetapan nilai limit objek lelang oleh Penjual itu sendiri diatur dalam Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan penjual yang sebelumnya mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang juga mengatur bahwa penetapan nilai limit objek lelang dilakukan oleh penjual.

Harga limit yang dikenal juga dengan istilah nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk menetapkan pemenang lelang. Meskipun demikian harga biasanya merupakan indikasi atas nilai relatif dari barang atau jasa oleh pembeli tertentu dan atau penjual tertentu dalam kondisi tertentu pula.<sup>4</sup>

Konflik kepentingan antara debitur dan kreditur sering terjadi pada saat penjual (bank) menetapkan nilai limit terhadap objek hak tanggungan. Menurut perhitungan debitur nilai limit objek lelang yang ditetapkan penjual dalam hal ini bank dinilai terlalu rendah yang tidak mencerminkan harga pasar atau setidaknya

---

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: “Nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.

<sup>4</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, (Jakarta, Mandar Maju), hlm. 424.

tidaknya harga yang wajar (patut) sehingga pada akhirnya akan merugikan debitur sebagai pemilik tanah.

Dalam situasi ini kepentingan nasabah (debitur) adalah menginginkan nilai harga lelang yang tinggi untuk mendapatkan sejumlah uang dari sisa pelunasan hutangnya karena secara hukum debitur masih tetap mempunyai hubungan hukum yang kuat dengan objek hak tanggungan yaitu sebagai pemiliknya (sebelum adanya risalah lelang atau akta jual beli). Sementara di sisi lain penjual (bank) telah diberikan hak oleh undang-undang untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya dan menginginkan agar objek hak tanggungan tersebut terjual agar segera dapat menutupi sisa hutang debitur.

Penjual (bank) akan menetapkan nilai limit objek lelang hak tanggungan dengan mempertimbangkan atau berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai untuk nilai limit lelang eksekusi paling sedikit Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) sedangkan untuk nilai limit lelang eksekusi di bawah Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) tidak secara tegas diatur apakah harus berdasarkan laporan hasil penaksiran atau harga perkiraan sendiri (Pasal 48 dan 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Debitur akan menolak nilai limit objek lelang hak tanggungan yang dinilai terlalu rendah sebagaimana yang ditetapkan oleh bank dengan bentuk melakukan berbagai upaya hukum terhadap bank baik sebelum objek hak tanggungan tersebut dilelang maupun telah selesai dilelang. Upaya hukum yang dilakukan debitur tersebut berdampak pada terhambatnya pada tahap persiapan lelang maupun pada tahap akhir proses lelang yaitu saat penguasaan objek lelang eksekusi oleh pembeli lelang.

Sampai Juni tahun 2016 di seluruh Indonesia ada sekitar 300 permohonan lelang langsung (parate eksekusi) terhalang dan belum dapat dilaksanakan disebabkan oleh adanya gugatan perlawanan (*verzet*) dengan nilai total Hak Tanggungan ± Rp16.643.228.000.000,00 (enam belas triliun enam ratus empat puluh tiga miliar dua ratus dua puluh delapan juta rupiah). Sementara itu, permohonan lelang tidak langsung (fiat eksekusi) ada sekitar 44 permohonan lelang yang terhalang atau belum dapat dilaksanakan lelangnya disebabkan oleh adanya gugatan perlawanan (*verzet*) dengan nilai total Hak Tanggungan ± Rp1.751.492.000.000,00 (satu triliun tujuh ratus lima puluh satu miliar empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah).<sup>5</sup>

Disamping dengan diajukannya beberapa gugatan tersebut, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) juga telah menerima sebanyak 2458 gugatan di seluruh Indonesia dan setelah dilakukan profiling jenis gugatan, terdapat sebanyak 1500 lebih gugatan terkait lelang Pasal 6 Hak tanggungan dengan pokok gugatan di antaranya mengenai nilai jual/ harga lelang yang terlalu rendah;<sup>6</sup>

Pengajuan gugatan atau perlawanan debitur terhadap penetapan nilai limit objek hak tanggungan yang dinilai rendah dapat dilihat dalam pengajuan gugatan yang diajukan debitur ke pengadilan negeri seperti Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2014/PN Rbg, Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Rbg, Gugatan Nomor 190/Pdt.G/2015/PN Jkt Pst, Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt, Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2011/PN Rbg, dan Gugatan Nomor 13/Pdt.G/1999/PN Bgr.

---

<sup>5</sup> Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, (Jakarta: Papas Sinar Sinanti), hlm. 8.

<sup>6</sup> Tim Dit Lelang dan Tim Humas DJKN, 2013, *Continuous Improvement Terkait Pelayanan Lelang*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>, dikutip tanggal 25 Mei 2022.

Gugatan maupun perlawanan mengenai sengketa nilai limit lelang yang diajukan oleh Pelawan maupun Penggugat kepada pengadilan diadili dan diputus oleh pengadilan dengan memperhatikan alat bukti dan aturan peraturan perundang-undangan yang kemudian akan mengungkap fakta hukum di persidangan sehingga terdapat beberapa putusan yang menolak perlawanan atau gugatan dan yang mengabulkan perlawanan atau gugatan.

Adapun dasar hakim dalam menjatuhkan sebuah putusan didasarkan pada sebuah pertimbangan hukum yang berisi tentang pendapat hakim terhadap dalil gugatan maupun dalil bantahan dengan memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan.

Pertimbangan hukum dalam sebuah putusan merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian adalah

1. Apakah alat bukti yang diajukan penggugat dan tergugat memenuhi syarat formil dan materil;
2. Alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian;
3. Dalil gugat apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti;
4. Sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak.

Selanjutnya, diikuti analisis, hukum apa yang diterapkan menyelesaikan perkara tersebut. Bertitik tolak dari analisis itu, pertimbangan melakukan argumentasi yang objektif dan rasional sehingga dari hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan

hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan.<sup>7</sup>

Dari penelitian terhadap sejumlah putusan dalam penelitian doktriner, para hakim cenderung melindungi pembeli atau pemenang lelang. Bahkan, terdapat pula putusan-putusan yang menyatakan bahwa pembelian lelang tidak dapat dibatalkan oleh pengadilan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 53 K/Pdt/2005, Nomor.1091 K/Pdt/2009). Namun, kenyataannya terdapat perkecualian atas norma tadi. Hal ini terjadi, salah satunya, ketika pembeli membeli sendiri tanah yang diagunkan kepadanya dengan nilai yang tak wajar (Putusan Mahkamah Agung RI No 252 K/Pdt/2002). Artinya ada tidaknya itikad baik pembeli, dapat dilihat juga dari kewajaran harga pembelian yang dibayarkannya.<sup>8</sup>

Putusan hakim tersebut di atas merupakan salah satu gambaran bagaimana hakim mempertimbangkan dari aspek mekanisme atau prosedur penetapan nilai limit objek lelang hingga ditetapkannya pemenang lelang yang dikaitkan dengan alat bukti dan aturan perundang-undangan yang berlaku untuk nantinya menjatuhkan putusan atas perkara tersebut untuk mengabulkan atau menolak.

Selain putusan tersebut masih banyak putusan lainnya sebagaimana yang sebelumnya telah penulis cantumkan beberapa putusan pengadilan di atas yang akan penulis analisis mengenai pertimbangan-pertimbangan hukum yang dibuat oleh

---

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 901.

<sup>8</sup> Dr. Widodo Dwi Putro, dkk, 2017, *Penelitian Sosio-Legal Pembeli Beritikad Baik*, <https://leip.or.id/>, dikutip tanggal 25 Mei 2022.

hakim dalam menjatuhkan putusan untuk mengabulkan atau menolak gugatan atau perlawanan mengenai sengketa nilai limit objek lelang hak tanggungan,

Berdasarkan uraian di atas maka penulis akan meneliti dan membahas latar belakang permasalahan tersebut dalam sebuah tesis yang berjudul Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

## **B. Masalah dan Ruang Lingkup**

Berdasarkan uraian tersebut muncul rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh penjual?
2. Bagaimana pertimbangan putusan hakim yang mengabulkan dan menolak gugatan atau perlawanan mengenai sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan?

Ruang lingkup permasalahan ini meliputi:

1. Ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Pertimbangan putusan hakim yang mengabulkan dan menolak gugatan atau perlawanan mengenai sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan yang diambil dari beberapa putusan dalam rentang tahun yang berbeda

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh Penjual yang ditinjau dari peraturan perundang-undangan
- b. Untuk menganalisis dasar pertimbangan putusan hakim yang mengambulkan dan menolak gugatan atau perlawanan mengenai sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan

#### 2. Kegunaan Penelitian

- a. Aspek teoretis (keilmuan)

Dapat membantu mengembangkan, menambah wawasan serta pengetahuan mengenai ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang oleh penjual.

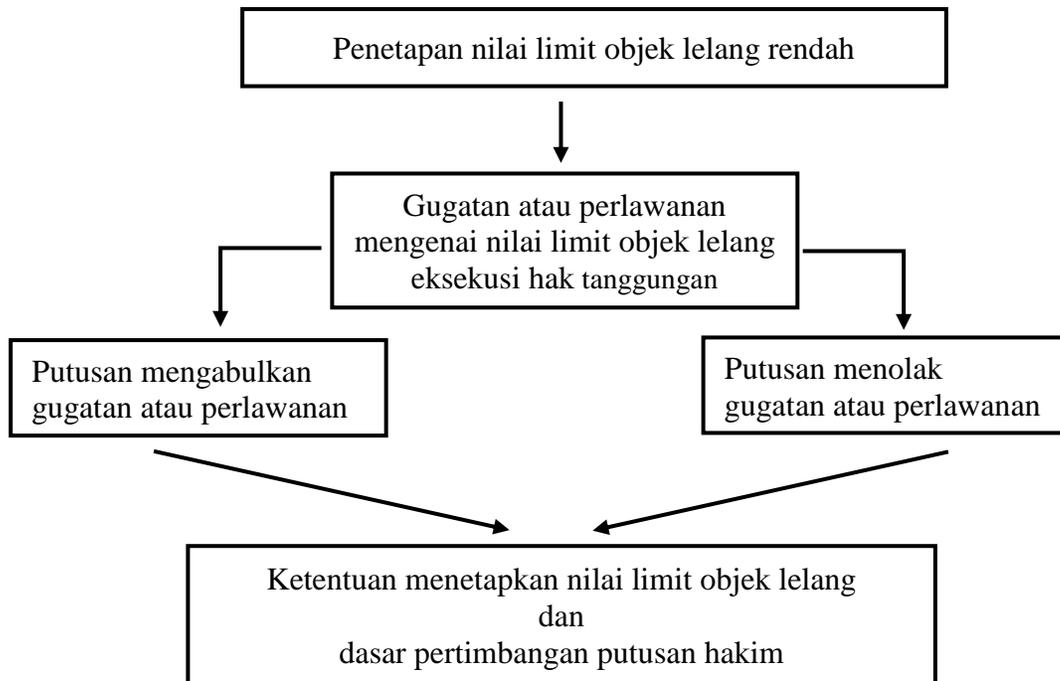
- b. Aspek praktik

Untuk memberikan pengetahuan bagi masyarakat luas mengenai pertimbangan hukum hakim yang menjatuhkan putusan mengambulkan dan menolak gugatan atau perlawanan perkara sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan.

### **D. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran merupakan sebuah uraian tentang bagaimana penulis akan menguraikan jalan pikiran secara logis dalam rangka memecahkan masalah

yang telah dirumuskan. Adapun alur pikir yang penulis buat dalam bagan dibawah ini:



Keterangan bagan:

Dalam kerangka pemikiran ini penulis akan menguraikan pola pikir penulis dengan menghubungkan dalil-dalil hukum, kaidah-kaidah, teori-teori hukum dan selanjutnya penulis akan menarik benang merah dari setiap konsep maupun teori menurut jalan pikiran penulis sehingga terbentuk model alur berpikir dalam menyelesaikan masalah sebagaimana yang telah dibuat dalam rumusan permasalahan.

Setiap sengketa nilai limit objek lelang berawal dari pelaksanaan penetapan nilai limit objek lelang dari penjual. Debitur yang merasa dirugikan atas penetapan

nilai limit yang tidak sesuai dengan harga pasar akan mengajukan upaya hukum ke pengadilan dalam bentuk perlawanan atau gugatan. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa tersebut akan menjatuhkan putusan yang didasarkan pada alat bukti dan aturan yang berlaku, apakah mengabulkan atau menolak gugatan atau perlawanan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis akan mendapatkan kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah yang disusun penulis yaitu bagaimana ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh penjual dan bagaimana pertimbangan putusan hakim yang mengabulkan dan menolak gugatan atau perlawanan mengenai sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Dalam kerangka pemikiran ini penulis akan menambahkan kerangka teori dan kerangka konseptual untuk dapat menunjang keberhasilan dalam melakukan analisis.

### **Kerangka Teori**

Kerangka teoretis merupakan susunan dari beberapa anggapan, pendapat, cara, aturan, asas, keterangan sebagai satu kesatuan yang logis yang menjadi landasan, acuan dan pedoman untuk mencapai tujuan dalam penelitian atau penulisan<sup>9</sup>. Berdasarkan hal tersebut maka adapun kerangka teoretis yang digunakan dalam penelitian ini adalah

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 73.

## 1. Teori Pertimbangan Hukum Hakim

Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan inti sari putusan yang berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memuat juga pasal-pasal yang menjadi dasar hakim tersebut memutus perkara.<sup>10</sup>

Di dalam pertimbangan putusan tersebut, hakim akan menganalisis dalil gugatan penggugat dan dalil bantahan tergugat dengan alat bukti yang diajukan di persidangan yang kemudian disesuaikan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga pada akhirnya hakim akan menjatuhkan putusan untuk mengakhiri perkara tersebut melalui amar putusan.

Menurut Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Selain itu, pasal 53 ayat (1) juga menyebutkan bahwa putusan harus memuat pertimbangan hukum didasarkan pada alasan dan dasar hukum.

Ketentuan pasal tersebut juga sejalan dengan pendapat Sunarto yang menyebutkan bahwa pada hakikatnya putusan hakim harus memenuhi beberapa syarat, salah satunya adalah putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci yaitu:<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> H. Amran Suadi, 2020, *Pembaruan Hukum Acara Perdata di Indonesia, Edisi kedua*, (Jakarta: Kencana), Jakarta, hlm. 31.

<sup>11</sup> H. Sunarto, 2019, *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata*, (Jakarta: Prenadamedia Group), hlm. 202.

1. Penegasan hal ini ditegaskan dalam pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Bahkan selanjutnya dalam Pasal 5 ayat (1) dalam undang-undang yang sama, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali dan memahami serta mengikuti nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat.
2. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR menyatakan bahwa hakim karena jabatannya atau secara *ex officio* wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara
3. Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis, akibatnya putusan yang seperti itu dapat dibatalkan pada tingkat banding dan kasasi.

Pentingnya keberadaan pertimbangan hukum dalam sebuah putusan juga dikuatkan oleh pendapat Purwoto S. Gandasubrata yang menyebutkan bahwa putusan hakim yang baik harus memenuhi 2 persyaratan yakni memenuhi kebutuhan teoretis maupun praktis. Yang dimaksudkan kebutuhan teoretis ialah bahwa menilik kepada isi beserta pertimbangannya, maka putusan tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan dari segi ilmu hukum (harus *juridisch en filosofisch verantwoord*), bahkan tidak jarang dengan putusannya yang berbentuk yurisprudensi yang dapat menentukan hukum baru (merupakan sumber hukum). Sedangkan yang dimaksud dengan kebutuhan praktis ialah bahwa dengan putusannya diharapkan hakim dapat menyelesaikan persoalan/ sengketa hukum yang ada dan sejauh mungkin dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa maupun masyarakat pada

umumnya karena dirasakan adil, benar, dan berdasarkan hukum (dapat diterima secara sosiologis).<sup>12</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka pada hakikatnya dalam setiap putusan hakim dalam pertimbangan hukum seharusnya memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan;
- c. Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis (*ratio de cidendi*) dengan titik tolak pada pendapat para doktrina, alat bukti dan yurisprudensi;
- d. Pertimbangan disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan (*samen-hang*) dan saling mengisi;
- e. Semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan / diadili satu per satu oleh hakim sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/ ditolak tuntutan tersebut dalam amar putusan.<sup>13</sup>

Menilik pada uraian di atas bahwa keberadaan pertimbangan hukum pada sebuah putusan adalah suatu keharusan sehingga kurangnya pertimbangan hukum atau bahkan ketiadaan pertimbangan hukum dalam sebuah putusan akan membawa konsekuensi hukum tersendiri pada eksistensi produk putusan hukum tersebut.

Apabila putusan tidak lengkap dan saksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoeldoende*

---

<sup>12</sup> Lilik Mulyadi, 2015, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm. 128.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.139.

*gemotiveerd* dan putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBg sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 672 K/Sip/ 1972 yang menegaskan putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian.<sup>14</sup>

## 2. Teori Pembuktian

Teori Pembuktian adalah teori yang menganalisis dan menjelaskan tentang alat bukti. Istilah Teori Pembuktian didalam Bahasa Inggris disebut dengan *evidence theory* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *bewijsstheorie*.

Menurut Subekti, membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Meyakinkan hakim artinya bahwa pihak Penggugat atau Tergugat atau Terdakwa dapat memberikan kepercayaan kepada hakim bahwa alat-alat bukti yang diajukan kepadanya merupakan alat-alat bukti yang benar dan sesuai dengan faktanya. Sementara itu Sudikno Mertokusumo mengemukakan pengertian membuktikan. Ia mengemukakan bahwa membuktikan secara yuridis adalah Tidak lain memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.<sup>15</sup>

Adapun beberapa asas yang berkaitan dengan pembuktian khususnya dalam bidang perdata adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Yahya Harahap, *op.cit.* hlm. 901.

<sup>15</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, (Jakarta: Rajawali Pers), hlm. 216.

<sup>16</sup> Eddy O.S. Hiariej. 2012. *Teori & Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Erlangga), hlm. 40-47.

1. *Adversary System*, yaitu sistem peradilan dimana pihak-pihak yang berseberangan mengajukan bukti-bukti yang saling berlawanan dalam usahanya memenangkan putusan yang menguntungkan pihaknya
2. *Actori In Cumbit Probatio*, yaitu siapa yang menggugat dialah yang wajib membuktikan dimana asas ini dikenal pula dalam hukum acara perdata di Indonesia yang diatur dalam Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg
3. *Directed Verdict*, yaitu putusan dalam persidangan yang dijatuhkan hakim karena ketidakmampuan salah satu pihak untuk menyodorkan bukti-bukti yang cukup untuk mendukung posisinya

Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia menganut sistem pembuktian positif (*Positief Wettelijk Bewijstheorie*), artinya sistem pembuktian dalam hukum acara perdata hanya menyandarkan diri pada alat bukti saja yakni alat bukti–alat bukti yang telah ditentukan oleh Undang–Undang sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disebutkan ada empat fungsi teori pembuktian yaitu:

1. Fungsi Deskriptif yaitu teori pembuktian memberikan penjelasan tentang seberapa baik didalam menangkap fenomena-fenomena yang terjadi dalam suatu perkara.
2. Fungsi Normatif, yaitu bahwa teori pembuktian bertujuan menyediakan ukuran-ukuran normatif yang berkaitan dengan pembuktian sebagaimana yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan
3. Fungsi Evaluatif yaitu bahwa teori pembuktian bertujuan untuk memberikan penilaian, apakah membenarkan atau mengkritisi terhadap setiap alat bukti.<sup>17</sup>
4. Fungsi Regulatif yaitu bahwa teori pembuktian bertujuan untuk memberikan pertimbangan untuk membimbing dan membatasi penilaian tertentu

Dalam hukum acara perdata, teori pembuktian dapat dibedakan menjadi beberapa teori, salah satunya adalah teori tentang beban pembuktian. Teori beban pembuktian merupakan teori yang menganalisis tentang siapa-siapa yang harus membuktikan tentang peristiwa yang diajukan kepada hakim.<sup>18</sup>

Menurut Pasal 1865 KUH Perdata bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka pada pokoknya penggugat yang mengajukan gugatan dan dalil maka penggugatlah yang dibebankan untuk membuktikan dalilnya tersebut, sebagaimana pula yang diatur dalam Pasal 163 HIR/ Pasal 283 RBg).

---

<sup>17</sup> H. Salim, *op.cit*, hlm. 218.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 226

Namun demikian dalam praktiknya, selain penggugat, tergugat juga diberikan beban pembuktian yang sama dalam membuktikan dalil bantahannya hal ini dapat dibuktikan dengan adanya pembuktian berupa saksi dan surat yang diajukan oleh tergugat di persidangan untuk menguatkan dalil bantahannya sekaligus mematahkan dalil atau argumentasi yang diajukan oleh penggugat.

Adapun alat bukti yang digunakan dalam proses pembuktian pada persidangan perkara perdata adalah

1. Bukti Tertulis
2. Bukti Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Terhadap kelima macam alat bukti tersebut, pada dasarnya Majelis Hakim haruslah memberi kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak yang berperkara untuk mengajukan alat bukti tersebut guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya atau dalil-dalil bantahannya dan menjatuhkan beban pembuktian sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 162 K/Sip/1955 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 540 K/Sip/1972.<sup>19</sup>

### **3. Teori Tujuan Hukum**

Achmad Ali mengklarifikasi salah satu teori hukum menurut *grand western theory* tentang tujuan hukum yaitu Teori Barat yang meliputi

---

<sup>19</sup> Lilik Mulyadi, 2015, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 91

(1) Teori klasik, terdiri dari:

- a. Teori etis, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan (*justice*);
- b. Teori utilities, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kemanfaatan (*utility*);
- c. Teori legalistik, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum (*legal certainty*).

(2) Teori Modern, terdiri dari:

- a. Teori prioritas baku, tujuan hukum mencakup keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum
- b. Teori prioritas kasuistik, tujuan hukum mencakup keadilan-kemanfaatan-kepastian hukum dengan urutan prioritas secara proporsional sesuai dengan kasus yang dihadapi dan ingin dipecahkan.<sup>20</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan pemikiran hukum yang dikenal sebagai teori *idee des recht* atau ajaran cita hukum yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*t) dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*).<sup>21</sup>

Keadilan dapat diartikan sebagai suatu nilai untuk menciptakan hubungan yang ideal antara manusia yang satu dengan manusia yang lain sebagai sesama anggota masyarakat dengan memberikan kepada manusia tersebut apa yang menjadi haknya sesuai dengan prestasinya dan membebaskan kewajiban menurut hukum dan moral. Sedangkan kemanfaatan adalah kebahagiaan (*happiness*) sehingga dalam

---

<sup>20</sup> H. Margono, 2020, *Asas Keadilan, Kemanfaatan & Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 27-28.

<sup>21</sup> Fence M. Wantu. 2011, Peranan Hakim dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata, *Disertasi pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada*, hlm.6.

pelaksanaan dan penegakan hukum, masyarakat mengharapkan adanya kemanfaatan. Sementara itu kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah perlindungan yustitiabeln terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>22</sup>

Untuk mengetahui pengertian unsur cita hukum tersebut atau nilai dasar hukum tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>23</sup>

#### 1. Kepastian Hukum

Adapun yang menjadi ukuran kriteria kepastian hukum sebagai berikut:

- a. Adanya kejelasan hukum artinya dapat mudah dimengerti oleh rakyat
- b. Aturan hukum itu tidak bertentangan satu sama lain
- c. Kepastian hukum dalam hal di pengadilan ditandai dengan sikap kemandirian hakim dan tidak memihak dalam menerapkan aturan-aturan hukum

#### 2. Keadilan

Adapun yang menjadi ukuran kriteria keadilan adalah sebagai berikut:

- a. Adanya keadilan yang berlaku dimana dan kapan saja artinya keadilan harus ditempatkan atas dasar yang relatif sesuai tempat dan waktu
- b. Adanya persamaan antara hak dan kewajiban
- c. Adanya kesesuaian antara keadilan procedural dan keadilan substansial
- d. Terwujudnya keseimbangan dalam masyarakat, artinya putusan hakim bukan hanya mmeberikan keadilan bagi pihak yang bersengketa tetapi juga bagi pihak-pihak lain terutama masyarakat

---

<sup>22</sup> H. Margono, *op.cit*, hlm. 106, 110, 115.

<sup>23</sup> Fence M Wantu, *op.cit*, hlm. 27.

### 3. Kemanfaatan

Adapun yang menjadi ukuran kriteria kemanfaatan adalah sebagai berikut:

- a. Hukum dapat menciptakan kebahagiaan atau kepuasan bagi pihak-pihak yang berperkara
- b. Tidak munculnya polemik atau konflik baru antara pihak-pihak yang bersengketa
- c. Adanya keseimbangan dan ketentraman dalam masyarakat.

Realisasi konsep tersebut adakalanya terjadi pertentangan antara satu nilai dengan nilai lainnya sehingga guna mengantisipasi kondisi tersebut Gustav Radbruch memberikan solusi melalui ajaran prioritas baku. Ajaran prioritas baku memberikan patokan dalam memutus suatu perkara dimana prioritas pertama keadilan, kedua manfaat dan ketiga kepastian hukum. Namun seiring kompleksnya kepentingan dalam kehidupan, ajaran prioritas baku dirasakan tidak lagi memenuhi idealitas yang diharapkan sehingga memunculkan ajaran yang baru yaitu prioritas kasuistik. Ajaran Prioritas Kasuistik memungkinkan ketiga nilai dasar di atas secara bergantian sesuai dengan konteks masalah sehingga masing-masing nilai dasar hukum bisa secara bergantian menjadi unsur yang dominan pada kasus tertentu.<sup>24</sup>

#### **Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual bertujuan untuk membatasi pengertian istilah atau kata yang dipergunakan dalam penulisan penelitian ini sehingga dapat menyamakan paradigma berfikir dalam memahami penulisan tesis ini, yaitu:

---

<sup>24</sup> M. Muslih, 2013, "Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)", *Jurnal Legalitas*, vol IV, hlm. 149-150.

## 1. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan Hakim adalah bagian dari putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim pada Mahkamah Agung maupun pengadilan yang berada dibawahnya yang berisi mengenai dasar argumentasi hukum hakim berdasarkan fakta hukum untuk memutus perkara perdata mengenai sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan.

## 2. Perjanjian Kredit

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari adanya perikatan para pihak. Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang mengikatkan dirinya kepada orang lain untuk berjanji melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam hukum perdata adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata.

Istilah perjanjian kredit ini kemudian mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata. Adapun perjanjian yang dibahas dalam penulisan ini adalah perjanjian kredit antara seorang nasabah (debitur) dengan lembaga bank (kreditur) dengan objek yang diperjanjikan adalah sejumlah uang dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak adalah menerima sejumlah uang dan mengembalikan uang tersebut dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak.

### 3. Wanprestasi (cidera janji)

Wanprestasi berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban perikatan atau dengan kata lain berkaitan dengan masalah pembayaran perikatan. Dipenuhinya perikatan merupakan tujuan pokok suatu perikatan. Tidak memenuhi kewajiban perikatan-diluar sepakat kreditur-merupakan suatu pelanggaran.<sup>25</sup>

Dalam penulisan ini, debitur menjadi wanprestasi pada saat debitur tidak membayar sejumlah uang atau prestasi lainnya sebagaimana yang telah disepakati bersama dengan batas waktu sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit padahal dalam perjanjian tersebut telah disepakati suatu waktu sebagai batas akhir prestasi.

### 4. Hak Tanggungan

Boedi Harsono mengemukakan bahwa hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau Sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.<sup>26</sup>

Sementara itu menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-

---

<sup>25</sup> J. Satrio, 2014, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 14.

<sup>26</sup> H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika), hlm. 4.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Dalam penulisan ini perjanjian utang piutang yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur kemudian ditutup dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai bentuk jaminan pelunasan atas utang tersebut. Hak tanggungan tersebut diberikan dalam bentuk sebuah sertifikat hak milik atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan telah didaftarkan oleh kantor pertanahan setempat.

## 5. Lelang

*Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku saat ini sebagai dasar hukum lelang, menyebutkan “Penjualan umum atau *openbare verkooping en verstaan veilingen en verkooping van zaken, welke in het openbaar bij opbod, afslag of inschrijving worden gehouden, of waarbij aan daartoe genoodigden of tevoren met de veiling of verkooping in kennis gestelde, dan wel tot die veilingen of verkooping toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te bieden, temijnen of in te schrijven*. Terjemahan dalam Himpunan Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia menyebutkan, Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang

atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>27</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Adapun pelaksanaan lelang yang diteliti dalam penulisan ini adalah lelang eksekusi yang dilakukan oleh penyelenggara lelang dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan cara *parate eksekusi*.

#### 6. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Pengertian lelang eksekusi didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan diatur pada pasal 6 yang memberikan hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri kepada

---

<sup>27</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju), hlm.51-52.

pemegang hak tanggungan yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan.<sup>28</sup>

#### 7. Nilai Limit

Menurut Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.

#### 8. Objek lelang

Objek lelang adalah barang yang dijual oleh Penjual melalui pelelangan umum yang nantinya akan dilelang oleh pejabat lelang. Dalam hal ini yang menjadi objek lelang adalah sertifikat hak milik atas bidang tanah yang dimiliki oleh debitur yang digunakan sebagai jaminan atas perjanjian pokok utang piutang.

### **E. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan

---

<sup>28</sup> Burhan Sidabariba, *op.cit*, hlm. 114.

yang menjadi induknya.<sup>29</sup> Sementara itu menurut Sugiyono, metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.<sup>30</sup>

Penulisan tesis ini didasari oleh penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metodologi penelitian untuk mencari, mengumpulkan dan menganalisis data-data yang dibutuhkan untuk penulisan tesis ini. Adapun metode penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Penelitian ini mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum dari pasal, formalitas dan kekuatan mengikat peraturan perundang-undangan.<sup>31</sup>

Penelitian ini juga dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis terhadap beberapa putusan pengadilan dengan mengaitkan dengan beberapa teori sebagai pisau analisisnya.

### **2. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian ini dilakukan untuk meneliti suatu fakta yang terjadi dan tujuannya adalah

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press), hlm. 1.

<sup>30</sup> Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. (Bandung: Alfabeta), hlm. 2.

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 101-102.

untuk menjelaskan mengenai status saat ini dari subjek yang diteliti yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang dibahas.<sup>32</sup>

Tipe penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi tentang penetapan nilai limit lelang berdasarkan aturan perundang-undangan dan pertimbangan putusan hakim dalam memutus sengketa nilai limit.

### **3. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif karena penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan teori (*library research*). Pendekatan yuridis normatif ini dilakukan untuk mempelajari dan mengumpulkan bahan hukum berupa asas-asas hukum, teori/ pendapat sarjana, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan literatur ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.

### **4. Sumber dan Jenis Data**

#### **a. Sumber Data**

Mengingat penelitian ini bersifat yuridis normatif maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari data kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan buku hukum lainnya.

#### **b. Jenis Data**

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder yang diperoleh setelah melakukan studi kepustakaan. Data sekunder ini diperoleh dari:

---

<sup>32</sup> Nur Sayidah, 2018, *Metodologi Penelitian*, (Sidoarjo: Zifatama), hlm. 18.

- 1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan antara lain:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3);
  - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - d) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - e) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);
  - f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217 /PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217 /PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
  - g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Bahan hukum sekunder digunakan untuk mendukung bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder ini berupa buku, jurnal hukum, hasil penelitian dan tulisan hukum lainnya yang berkaitan dengan pokok bahasan dalam penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier yang digunakan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

## **5. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan karena jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Pengumpulannya dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari sumber bacaan seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal hukum dan bahan lainnya yang berkaitan;

## **6. Pengolahan Data**

Data yang telah dikumpulkan akan diolah dengan cara menyeleksi data yaitu dengan memilih data yang sesuai dengan pokok-pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini kemudian mengelompokkan data tersebut sesuai dengan pokok pembahasan dan selanjutnya menyusun data menurut aturan yang sistematis sebagai hasil suatu penelitian yang menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan.<sup>33</sup>

## **7. Analisis Data**

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode normatif-kualitatif yaitu data yang telah diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mengelaborasi bahan hukum dari perspektif teori hukum, konsep hukum, perundang-undangan dan doktrin hukum dan kemudian disusun secara sistematis dengan menggunakan metode deduktif yaitu yang diawali dengan pengetahuan yang bersifat

---

<sup>33</sup> H. Ishaq, 2016, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta), hlm. 99.

umum dan kemudian ditarik suatu kesimpulan khusus untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam tesis ini.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Perjanjian Kredit

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Sementara itu, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Jadi, seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapatkan kepercayaan dari kreditur.<sup>34</sup>

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan 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.

Adapun inti sari dari pengertian kredit tersebut didasarkan pada adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Pinjam-meminjam itu sendiri diatur secara tegas dalam KUH Perdata pada bab ke tiga belas Pasal 1754 yang menyebutkan bahwa pinjam-meminjam ialah perjanjian

---

<sup>34</sup> Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, 2018, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, vol 1, hlm. 137.

dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan bagian dari pinjam meminjam namun terdapat karakter khusus atau aturan khusus lainnya yang mengatur tentang perjanjian kredit.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual sedangkan penyerahan uangnya bersifat riil. Dalam aspek konsensual dan riil perjanjian kredit memiliki identitas sendiri dengan sifat-sifat umum sebagai berikut:

1. Merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari perjanjian penyerahan uang
2. Perjanjian kredit bersifat konsensual
3. Perjanjian penyerahan uangnya bersifat riil
4. Perjanjian kredit termasuk dalam jenis perjanjian standar
5. Perjanjian kredit banyak dicampuri pemerintah
6. Perjanjian kredit lazimnya dibuat secara rekening koran
7. Perjanjian kredit harus mengandung perjanjian jaminan
8. Perjanjian kredit dalam aspek riil adalah perjanjian sepihak
9. Perjanjian kredit dalam aspek konsensual adalah perjanjian timbali balik.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Marsidah, 2019, "Bentuk Klausula-Klausula Baku dalam Perjanjian Kredit Bank", *Solusi*, vol 17, hlm. 294.

Pada dasarnya suatu perjanjian dapat dibedakan berdasarkan berbagai aspek, yang pada akhirnya hal tersebut akan menimbulkan berbagai macam perjanjian, antara lain adalah perjanjian menurut kemandirian dan fungsinya, yaitu:

1. Perjanjian pokok, perjanjian pokok merupakan suatu perjanjian yang keberadaannya bersifat mandiri yang mempunyai kemandirian atas keberadaan perjanjian itu sendiri.
2. Perjanjian bantuan/ tambahan, perjanjian bantuan atau tambahan adalah perjanjian yang keberadaannya tidak mandiri atau perjanjian yang tidak mempunyai kemandirian untuk keberadaan perjanjian itu sendiri.

Perjanjian kredit ini adalah salah satu contoh perjanjian pokok. Di dalam perjanjian kredit para pihak saling mengikatkan dirinya untuk memenuhi atau melaksanakan prestasi masing-masing pihak seperti berhak menerima sejumlah uang dan berkewajiban mengembalikan uang sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam hubungan kreditor-debitur ini pada umumnya pihak debitur tidak hanya berkewajiban memenuhi prestasi (*schuld*) tetapi juga harus mempunyai jaminan (*hafting*) berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.<sup>36</sup>

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian *principal*, maka perjanjian jaminan adalah asesornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah. Perbankan haruslah jeli untuk meneliti momentum terjadinya perjanjian

---

<sup>36</sup> Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia), hlm. 158.

kredit dan terjadinya perjanjian jaminan. Idealnya momentum itu jatuh pada bersamaan.<sup>37</sup>

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok memiliki sifat mandiri dan dapat berdiri sendiri namun dalam praktiknya perjanjian kredit ini kemudian diikuti dengan perjanjian tambahan lainnya seperti perjanjian pemberian jaminan kebendaan (*zakelijke zekerhed*). Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik untuk debitur maupun pihak ketiga untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur jika yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Adapun jaminan kebendaan yang berlaku saat ini salah satunya adalah hak tanggungan, objek hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>38</sup>

## **B. Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian dan Dasar Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

---

<sup>37</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: PT Alumni), hlm. 111.

<sup>38</sup> Hapendi Harahap, 2018, *Hukum Jaminan*, (Jakarta: PT Warta Mandiri Multimedia), hlm. 99.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>39</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan realisasi dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Undang-Undang Hak Tanggungan ini mencabut ketentuan-ketentuan *hypotheek* sepanjang mengenai tanah (KUH Perdata Buku II) dan ketentuan *Credietverband* S. 1908-542 jo S. 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 jo. S 1937-191<sup>40</sup> dengan kata lain hak tanggungan merupakan pengganti dari lembaga *hypotheek* dan *credietverband* sepanjang mengenai tanah.

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap perjanjian pokok dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahap pemberian Hak Tanggungan ini didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang diperjanjikan dalam hal ini perjanjian kredit yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang. Tahap pendaftarannya dilakuakn dengan mendaftarkan hak tanggungan tersebut di kantor

---

<sup>39</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>40</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2004, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju), hlm. 9

pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan sehingga hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan tersebut dibuat dan dicatat.

Berdasarkan hal tersebut maka terdapat dua syarat dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu syarat spesialitas yang dilakukan dengan pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT dan syarat publisitas yang dilakukan dengan mendaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang kemudian atas pendaftaran tersebut kreditor memperoleh kedudukan istimewa untuk memperoleh pelunasan kewajiban dari perjanjian pokoknya.<sup>41</sup>

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku yang kemudian Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pihak Kreditor.

### **C. Sifat Hak Tanggungan**

Adapun sifat-sifat hak tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan memberikan hak preferen (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat (1)). Artinya, apabila debitur cidera janji atau lalai membayar utangnya,

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti), hlm. 444.

seorang kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kepada kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan jaminan tersebut.

2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal b). Artinya, Hak Tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (Pasal 7). Artinya, pemegang hak tanggungan tetap mengikuti objeknya meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi milik pihak lain.
4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*. Artinya, Hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri, melainkan lahirnya, keberadaannya, atau eksistensinya atau hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya.
5. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada. Artinya, Hak tanggungan untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.
6. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang, dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.
7. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja
8. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah. Artinya jika benda itu ada di bawah atau di atas tanah jika diperjanjikan dapat dibebani hak tanggungan.

9. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan. Sifat ini sesuai dengan tujuan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang apabila si berutang atau debitur cidera janji dengan mengambil dari hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.
10. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial. Artinya, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji. Dasar hukum untuk mengeksekusi benda jaminan tersebut adalah Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
11. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialitas dan publisitas
12. Objek Hak Tanggungan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA yang meliputi hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.<sup>42</sup>

Hak tanggungan adalah salah satu hak jaminan dalam bentuk kebendaan yang khusus dibebankan pada hak atas tanah. Hak jaminan bersifat hak kebendaan adalah memberikan langsung kekuasaan terhadap bendanya. Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat dari kebendaan itu adalah untuk memberikan hak *verhaal* (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitur manakala dia wanprestasi. Pemenuhan diambil dari hasil penjualan benda –benda milik debitur. Ciri yang khas dari sifat kebendaan pada hak – hak jaminan adalah dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite, zaakgevolg*). Artinya, hak jaminan

---

<sup>42</sup> Burhan Sidabariba, *op.cit*, hlm. 108

yang bersifat kebendaan senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada.<sup>43</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, salah satu sifat hak tanggungan adalah bersifat *accessoir*. Hak tanggungan ini kemudian dilekatkan pada perjanjian pokok dalam bentuk perjanjian tambahan yang kemudian dituangkan dalam wujud Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat sehingga APHT ini bergantung pada perjanjian kredit sebelumnya.

Hak Tanggungan yang sifatnya ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu tersebut didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus.<sup>44</sup>

Keberadaan atau eksistensi hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan pada sebuah perjanjian pokok akan mengikuti perjanjian pokok tersebut sehingga apabila perjanjian pokok tersebut hapus maka hapus pula hak tanggungan tersebut dan apabila perjanjian pokok belum hapus maka eksistensi hak tanggungan tersebut masih ada.

Hak tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang memiliki sifat mendahulu (*Droit de Preference*). *Droit de preference* adalah sifat khusus yang

---

<sup>43</sup> Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas, Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, "Implementasi Objek jaminan Kredit", *Notarius*, vol 13, hlm. 668.

<sup>44</sup> Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Hak ini memperoleh landasan hukumnya melalui ketentuan dalam Pasal 1132-1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

- (1) Hak istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang yang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya pitang.
- (2) Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Ketentuan dalam Pasal 1134 ayat (2) diperluas melalui ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>45</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah disamping hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan.<sup>46</sup>

#### **D. Eksekusi Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, adapun cara-cara eksekusi hak tanggungan adalah

- a. Kreditur atau pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*) melalui

---

<sup>45</sup> Hapendi Harahap, 2018, *Hukum Jaminan, Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan*, (Jakarta, PT. Warta Mandiri Multimedia), hlm. 143-144.

<sup>46</sup> Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama), hlm. 72.

pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau disebut juga dengan cara parate eksekusi.

Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilakukan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara.

Menurut Subekti, parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang telah menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.<sup>47</sup>

Remy Sjahdeini menyatakan, pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan ketua pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi itu. Pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum). Kepala kantor lelang harus menghormati dan mematuhi kewenangan itu.<sup>48</sup>

- b. Kreditur atau pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan berdasarkan Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm 160.

<sup>48</sup> Purnama Tioria Sianturi, *op.cit*, hlm. 77.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) yang dilakukan melalui penetapan pengadilan (fiat eksekusi)

- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2).

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor lainnya.<sup>49</sup>

## **E. Lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3), penjualan umum (*openbare verkopigen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diizinkan untuk ikut-serta dan diberi kesempatan

---

<sup>49</sup> Dian Awalina Rosilistiyani, Suharto, Marjo, 2016, "Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dan Pemenang Lelang", *Diponegoro Law Journal*, vol 5, hlm. 13.

untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. (*vendu-regl.lb,94.5.*)

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang termasuk perjanjian bernama (*nominaat*)/ perjanjian khusus (*benoemd*) karena mempunyai nama sendiri “lelang” diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang yaitu dalam *Vendu Reglement*. Lelang tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi termasuk perjanjian bernama di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>50</sup>

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, lelang termasuk perjanjian jual beli barang, karenanya terhadapnya berlaku syarat-syarat sahnya perjanjian.<sup>51</sup>

#### **F. Nilai limit**

Menurut Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm 4

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm 5

bahwa nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penetapan mengenai besarnya nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Adapun nilai limit yang ditetapkan oleh penjual tersebut dilakukan berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh penilai
- b. Laporan hasil penaksiran oleh penaksir atau
- c. Harga perkiraan sendiri

### **G. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Jenis lelang terdiri dari Lelang eksekusi, Lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. Salah satu bentuk lelang eksekusi tersebut adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan, lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka lelang eksekusi hak tanggungan dapat diartikan sebagai penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk mendapatkan harga tertinggi yang digunakan untuk melunasi sisa utang debitur/pemberi hak tanggungan.

### **H. Dasar Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hukum yang dituangkan Hakim dalam putusannya memuat analisis dan argumentasi hakim terhadap sebuah perkara perdata yang diperiksa dan diadili oleh hakim.

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Pada hakikatnya pertimbangan hukum memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
3. Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis (*ratio decidendi*) dengan titik tolak pada pendapat para doktrina, alat bukti, dan yurisprudensi. Pertimbangan-pertimbangan ini hendaknya harus disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan (*samenhang*) dan saling mengisi.
4. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan/ diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/ tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.<sup>52</sup>

Pertimbangan hukum akan menganalisa dalil gugatan Penggugat yang dikaitkan dengan sejumlah alat bukti yang diajukan Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya yang kemudian akan dibenturkan dengan dalil bantahan yang diajukan oleh Tergugat yang mengaitkan pula dengan sejumlah alat bukti untuk menguatkan dalil bantahan Tergugat. Kemudian Hakim akan melihat pula peraturan

---

<sup>52</sup> Lilik Mulyadi, *op.cit*, hlm. 139.

perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara tersebut termasuk pula membaca yurisprudensi yang berkaitan dengan perkara tersebut.

Pertimbangan hukum sangat erat kaitannya dengan proses pembuktian yang dilakukan oleh para pihak sehingga penggugat maupun tergugat dituntut untuk mengajukan alat-alat bukti seperti surat maupun saksi-saksi untuk menguatkan dalil gugatan maupun dalil bantahannya sehingga pada akhirnya nanti hakim menjatuhkan putusan sesuai dengan fakta hukum di persidangan yang mengikat para pihak.

Dalam proses meyakinkan hakim terhadap kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan oleh pihak penggugat maupun tergugat, Penggugat dan Tergugat hendaknya bertitik tolak pada alat-alat bukti sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang yaitu Pasal 164 HIR/ 284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdara baik dapat berupa alat bukti tertulis (Pasal 138, 165 dan 167 HIR/ Pasal 285-305 RBg dan Pasal 1867-1894 KUH Perdata), alat bukti saksi (Pasal 139-152, 168-172 HIR/ Pasal 165-179 RBg dan Pasal 1895, 1902-1912 KUH Perdata), Persangkaan (Pasal 164 HIR/ Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata), Pengakuan (Pasal 174-176 HIR/ Pasal 311-313 RBg dan Pasal 1923-1928 KUH Perdata) maupun alat bukti sumpah (Pasal 155-158 dan 177 HIR/ Pasal 182-185 dan 314 RBg dan Pasal 1929-1945 KUH Perdata).<sup>53</sup>

Pertimbangan hukum adalah bagian dari putusan. Putusan pengadilan merupakan suatu akta/ dokumen yang disusun oleh Majelis Hakim/ Hakim sesuai dengan sistematika penyusunan putusan yang berisi argumentasi hukum, analisis, dan amar putusan yang mengakhiri suatu perkara di pengadilan.

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 83.

Menurut Harifin A. Tumpa, putusan akhir adalah suatu pernyataan dari hakim sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan syarat dan bentuk tertentu dan dengan maksud untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu sengketa antara para pihak.<sup>54</sup>

Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa putusan hakim itu adalah putusan yang diucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan procedural hukum acara perdata pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara.<sup>55</sup>

Menurut Bagir Manan bahwa putusan hakim adalah hukum yang bersifat konkret dan khusus berlaku pada subyek yang terkena atau terkait langsung dengan bunyi putusan. Namun pada saat suatu putusan hakim diterima sebagai yurisprudensi, maka asas atau kaidahnya menjadi bersifat umum dan dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan hukum bagi siapa saja.<sup>56</sup>

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas maka dapatlah lebih detail disebutkan pada hakikatnya putusan hakim merupakan:<sup>57</sup>

1. Putusan yang diucapkan dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum. Dalam konteks ini putusan diucapkan oleh hakim karena adanya kewenangan dari peraturan perundang-undangan untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara. Atau secara eksplisit merupakan tugas mengadili

---

<sup>54</sup> Sunarto, 2019, *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata, Edisi Ketiga*, (Jakarta: Prenadamedia Group), hlm. 198.

<sup>55</sup> Lilik Mulyadi, *op.cit*, hlm. 126.

<sup>56</sup> Bagir Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, (Yogyakarta: FH UII Press), hlm. 33.

<sup>57</sup> Lilik Mulyadi, *op.cit*, hlm. 126-128.

(*rechtsprekende functie*) perkara. Putusan hakim itu lebih lanjut haruslah diucapkan dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum (Pasal 13 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman).

2. Putusan dijatuhkan setelah melalui proses dan prosedural hukum acara perdata pada umumnya. Pengertian proses disini tendensi pada cara prosessuil hakim menangani perkara perdata itu mulai tahap perdamaian, pembacaan surat gugatan, jawaban gugatan, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, musyawarah hakim dan putusan. Sedangkan aspek prosedural tendensi pada anasir administratif berperkara, yakni mulai tahap memasukkan surat gugatan, membayar panjar/ *verschoot* perkara (SKUM), pendaftaran surat gugatan, pendaftaran surat kuasa khusus agar sah apabila perkara dikuasakanm dan sampai penetapan majelis hakim/ hakim tunggal. Tegasnya aspek proses dan prosedural haruslah dilalui dan eksistensinya dalam praktik dan teoretis mendapat optik yang cukup elementer sifatnya.
3. Putusan dibuat dalam bentuk tertulis. Dalam praktik putusan hakim haruslah dibuat dalam bentuk tertulis. Persyaratan bentuk tertulis ini dimaksudkan agar putusan hakim tersebut dapat diserahkan kepada para pihak yang berperkara, dikirim kepada Pengadilan Tinggi/ Mahkamah Agung Republik Indonesia apabila yang bersangkutan melakukan upaya hukum banding atau kasasi, bahan publikasi dan sebagai arsip yang dilampirkan dalam berkas perkara. Menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia, ditegaskan bahwa pada waktu keputusan

diucapkan, konsep putusan yang lengkap harus sudah siap, yang segera setelah keputusan diucapkan akan diserahkan kepada panitera pengganti untuk diselesaikan lebih lanjut.

4. Putusan hakim tersebut bertujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara. Pada hakikatnya seorang yang merasa dan dirasa bahwa haknya telah dilanggar orang lain dan kemudian mengajukan gugatan adalah bertujuan agar perkara tersebut oleh hakim diselesaikan atau diakhiri. Alat atau sarana penyelesaian perkara adalah melalui putusan hakim.

Putusan mempunyai tiga macam kekuatan, yaitu:<sup>58</sup>

1. Kekuatan mengikat.

Terikatnya para pihak pada putusan memiliki dua arti yaitu yang pertama dalam arti positif dari kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa apa yang telah diputus antara para pihak harus dikatakan putusan yang pasti dengan sendirinya mengikat serta tidak dimungkinkan ada pembuktian lawan dan para pihak wajib memenuhi putusan tersebut.

Arti kedua adalah arti negatif dari kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak dan mengenai pokok perkara yang sama.

2. Kekuatan Pembuktian

Suatu putusan dikatakan memiliki kekuatan pembuktian karena putusan itu sifatnya akte autentik. Sebab dibuat dalam bentuk tertulis oleh hakim yang diberi wewenang oleh undang-undang memutus suatu perkara. Karena putusan hakim

---

<sup>58</sup> Sunarto, *op.cit*, hlm. 208.

adalah pembentukan hukum *in concreto*, maka peristiwa yang telah ditetapkan dianggap benar dan telah memperoleh kekuatan bukti sempurna.

### 3. Kekuatan Eksekutorial/ Kekuatan untuk dilaksanakan

Putusan hakim yang sudah tetap dan memiliki kekuatan pasti akan memiliki kekuatan untuk dilaksanakan terhadap pihak yang dinyatakan kalah dalam perkara dan dilakukan secara sukarela.

Persyaratan agar suatu putusan mendapatkan kekuatan eksekutorial adalah adanya keharusan dalam setiap putusan pengadilan di seluruh Indonesia yang harus diberi kepala putusan di atasnya sesuai Pasal 435 RV Jo Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi :  
“Demi Keadialan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Hasil pembahasan sebagaimana yang sudah diuraikan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa ketentuan dalam menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh penjual adalah
  - a. Dilakukan dengan didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh penilai. Dalam penelitian ini Penjual dalam menetapkan nilai limit objek lelang hak tanggungan didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh Penilai.
  - b. Laporan dari penilai terkait nilai limit lelang tersebut tidak dapat diintervensi oleh penyelenggara lelang seperti KPKNL.
  - c. Nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi untuk pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi jaminan fidusia, lelang eksekusi gadai dan lelang eksekusi harta pailit.
  - d. Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan nilai limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.
  - e. Dalam pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dapat diubah oleh penjual sepanjang memenuhi ketentuan salah satunya adalah dengan menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai;

2. Bahwa pertimbangan putusan hakim yang mengabulkan dan menolak gugatan atau perlawanan mengenai sengketa nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:
  - a. Beberapa dasar pertimbangan hakim yang mengabulkan gugatan atau perlawanan adalah
    - 1) Bahwa Majelis Hakim berdasarkan alat bukti menemukan fakta hukum bahwa adanya penetapan nilai limit yang tidak wajar atau tidak sepatutnya sehingga tidak didapatnya hasil lelang yang optimal (maksimal).
    - 2) Bahwa Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat menunjukkan tidak hati-hati dalam menetapkan nilai limit sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*)
    - 3) Bahwa Majelis Hakim berpendapat nilai jual objek lelang hak tanggungan lebih rendah dari nilai agunan.
  - b. Beberapa dasar pertimbangan hakim yang menolak gugatan atau perlawanan adalah
    - 1) Bahwa Majelis Hakim berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan tidak menemukan fakta hukum bahwa telah terjadi pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atau Terlawan atau dengan kata lain Penggugat atau Pelawan tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatan atau dalil perlawanannya.
    - 2) Bahwa Majelis Hakim berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan berpendapat bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan

prosedur dan tata cara pelaksanaan pelelangan sehingga tidak terbukti adanya pelanggaran terhadap prosedur atau tata cara pelaksanaan pelelangan.

- 3) Bahwa terdapat pertimbangan dari Majelis Hakim untuk melindungi hak dan kepentingan hukum pembeli objek lelang yang beritikad baik. Pengertian pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan semua ketentuan sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan karena pembeli membeli melalui lelang umum.

## **B. Saran**

1. Penjual dan penyelenggara lelang hendaknya melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur pelelangan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam peraturan menteri keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang terutama dalam hal menetapkan nilai limit objek lelang agar dilakukan berdasarkan penilaian dari penilai atau penaksiran dari penaksir agar meminimalisir atau bahkan meniadakan upaya hukum yang dapat menghambat proses pelelangan sampai dengan selesai.
2. Majelis Hakim dalam memutus sengketa mengenai limit lelang untuk tetap mengutamakan nilai keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sesuai dengan fakta hukum di persidangan dan aturan yang berkaitan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arba, H.M, dkk. 2020. *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika. Jakarta;
- Badruzaman, Mariam Darus, 2004, Buku II Kompilasi Hukum Jaminan. Mandar Maju. Bandung;
- \_\_\_\_\_, 2014. *Aneka Hukum Bisnis*. PT. Alumni. Bandung;
- H. Ishaq, 2016, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung;
- H.Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2016. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Rajawali Pers. Jakarta;
- Harahap, Hapendi. 2018. *Hukum Jaminan*. PT. Warta Mandiri Multimedia. Jakarta;
- \_\_\_\_\_, 2018. *Hukum Jaminan Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan*. PT. Warta Mandiri Multimedia. Jakarta;
- Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta;
- Harsono, Boedi. 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta;
- J.Satrio. 2014. *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung;
- Manan, Bagir. 2004. *Hukum Positif Indonesia*. FH UII Press. Yogyakarta
- Margono, H. 2020. *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika. Jakarta;
- Meuwissen, 2007, *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*. (Arief Sidharta, Terjemahan), PT. Refika Aditama, Bandung;

- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung;
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung;
- Mulyadi, Lilik. 2015. *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti. Bandung;
- Nur Sayidah, 2018, *Metodologi Penelitian*, Zifatama, Sidoarjo;
- O.S. Hiariej, Eddy. 2012. *Teori & Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta;
- S. Meliala, Djaja. 2014. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia. Bandung;
- Sianturi, Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, Mandar Maju. Bandung;
- Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press. Jakarta;
- Suadi, H. Amran, 2020, *Pembaruan Hukum Acara Perdata di Indonesia. Edisi Kedua*. Kencana, Edisi kedua. Jakarta;
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta. Bandung;
- Sunarto. 2019. *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata*, Edisi Ketiga, Prenadamedia Group. Jakarta;

## **Jurnal**

- Basri Efendi dan Chadijah Rizki Lestari, 2018, “Penentuan Nilai Limit oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran oleh Penaksir”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, vol 20.

- Dian Awalina Rosilistiyani, Suharto, Marjo, 2016, “Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan Pemenang Lelang”, *Diponegoro Law Journal*, vol 5.
- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, 2018, Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Diurnal*, vol 1.
- Fence M. Wantu. 2011, “Peranan Hakim dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata”, *Disertasi pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada*.
- Herzie Riza Fahmi, Tunggul Anshari Setia Negara, Endang Sri Kawuryan, 2019, “Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, vol 4.
- Hazar Kusmayanti, 2021, “Tindakan Hakim dalam Perkara Gugatan Wanprestasi Akta Perkawinan”, *Jurnal Yudisial*, vol 14.
- Maria Stephannie Halim, 2018, “Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, vol 1.
- Marsidah, 2019, “Bentuk Klausula-Klausula Baku dalam Perjanjian Kredit Bank”, *Solusi*, vol 17.
- Mohamad Fuad Fatoni, 2019, “Wewenang Tim Penilai (Appraisal) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan”, *Jurnal Negara dan Keadilan*, vol 8.
- M. Muslih. 2013. “Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)”. *Jurnal Legalitas*.vol. IV.
- Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika, Siti Hamidah, 2017, Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi karena Nilai Limit Rendah, *Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas, Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, “Implementasi Objek jaminan Kredit”, *Notarius*, vol 13

## Internet

Tim Dit Lelang dan Tim Humas DJKN, 2013, *Continuous Improvement Terkait Pelayanan Lelang*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> , dikutip tanggal 25 Mei 2022

Dr. Widodo Dwi Putro, dkk, 2017, *Penelitian Sosio-Legal Pembeli Beritikad Baik*, <https://leip.or.id/>, dikutip tanggal 25 Mei 2022.

## Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3).

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217 /PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217 /PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang