

MARAKNYA GUGATAN LELANG: KAJIAN YURIDIS PENETAPAN NILAI LIMIT OBYEK LELANG HAK TANGGUNGAN

Lydia Fransiscani Br.Turnip

fransiscanilydia@gmail.com

Abstrak

Maraknya gugatan lelang akibat penetapan nilai limit yang rendah ditambah tidak sesuainya nilai tersebut dengan harga jual mengakibatkan kerugian bagi beberapa pihak. Nilai limit merupakan hal wajib yang dicantumkan dalam pelaksanaan lelang wajib, dimana penetapannya diserahkan kepada penjual dengan melibatkan tim penilai independen. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kajian yuris penetapan nilai lelang melalui pendekatan normative melalui PMK No 122 Tahun 2023 dan UUHT 4 Tahun 1996. Hasil studi mengatakan bahwa penetapan nilai limit dilakukan berdasarkan laporan penilai, laporan penaksir dan perkiraan harga sendiri. Dan dalam praktiknya memiliki kemungkinan penyusutan sehingga menurunkan nilai limit obyek lelang.

Kata Kunci: Nilai limit, lelang, hak tanggungan

Abstract

The rise in auction lawsuits due to the setting of low limit values, plus the mismatch between these values and the selling price, has resulted in losses for several parties. The limit value is a mandatory item that is included in the implementation of a mandatory auction, where the determination is left to the seller involving a team of independent appraisers. This research aims to determine the juristic study of determining auction values using a normative approach through PMK No. 122 of 2023 and UUHT 4 of 1996. The results of the study state that the determination of limit values is carried out based on appraiser reports, appraiser reports, and own price estimates. In practice, there is a possibility of depreciation, thereby reducing the limit value of the auction object.

Keywords: Limit value, auction, mortgage right.

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan PMK No 122 tahun 2023, 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. Secara sederhana, lelang merupakan sistem penjualan barang secara kompetitif di muka umum dengan penawaran harga secara lisan dan akan tertutup apabila telah disepakati harga tertinggi. Lelang memiliki beberapa komponen diantaranya; penjual, pemilik barang, peserta lelang dan pembeli. Masing-masing pengertian komponen tersebut diatur dalam PMK No 122 Tahun 2023 pada Pasal 1 ayat [55-58] sebagai berikut:

“55. Penjual Lelang yang selanjutnya disebut Penjual adalah Orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual Barang secara Lelang.

56. Pemilik Barang adalah Orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang memiliki hak kepemilikan atas suatu Barang yang dilelang.

57. Peserta Lelang adalah Orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang.

58. Pembeli Lelang yang selanjutnya disebut Pembeli adalah Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang.”

Setelah mengetahui komponen pelaksana lelang, selanjutnya terdapat komponen lain yaitu obyek lelang atau barang-barang yang dijual pada lelang. Barang-barang yang dijual pada lelang umumnya merupakan barang-barang jaminan, sitaan, hak tanggungan, harta pailit, harta temuan, rampasan, dari kasus-kasus tertentu sesuai dengan jenis lelang yang diselenggarakan. Berdasarkan PMK No 122 tahun 2023 Pasal 2, lelang terdiri atas lelang wajib dan sukarela. Secara teknis, lelang diselenggarakan oleh KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II (PMK No 122 Pasal 9 ayat [1]).

Lelang wajib merupakan lelang yang dilakukan untuk menjual barang-barang hasil putusan pengadilan atau dokumen-dokumen hukum lain yang memiliki kekuatan hukum, dimana barang-barang tersebut wajib terjual dengan cara lelang. Lelang wajib terdiri atas lelang eksekusi dan lelang noneksekusi. Lelang eksekusi adalah pelaksanaan lelang atas barang-barang yang telah ditetapkan

oleh putusan pengadilan atau dokumen-dokumen lain berkekuatan hukum. Dan lelang non eksekusi merupakan lelang yang dilakukan untuk menjual barang-barang yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya adalah lelang sukarela, lelang sukarela merupakan pelelangan yang dilakukan untuk menjual barang-barang milik perorangan, badan usaha, badan hukum dan barang milik swasta. Pada lelang sukarela, terdapat juga lelang terjadwal khusus yang merupakan pelelangan untuk menjual barang bergerak yang tidak memerlukan balik nama dan pelaksanaannya dilakukan pada jadwal tertentu, terencana dan rutin (khusus).

Di Indonesia, salah satu jenis lelang yang paling banyak dilakukan adalah Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan. Jumlah lelang hak tanggungan pada 2023 memiliki valuasi sebesar Rp 11,7 triliun. Fenomena tersebut dibuktikan melalui visualisasi berikut:



Sumber:
Kementerian Keuangan - Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)

Informasi Lain:

Gambar 1. Nilai Transaksi Lelang dalam Negeri

Sumber:(databoks.id, 2024)

Lelang Hak Tanggungan adalah lelang yang dilakukan karena dalam suatu perjanjian hutang, debitur tidak mampu melakukan pelunasan kepada

kreditur, sehingga obyek jaminan (obyek hak tanggungan) dijual dan diambil hasilnya sebagai pelunasan piutang oleh kreditur (Undang-Undang No 6 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 19 Ayat 3). Pelaksanaan lelang ini tentu memiliki prosedur tertentu seperti; pemberian ultimatum kepada debitur oleh KPKNL dan Bank, apabila terjadi kredit macet dan debitur tidak bisa membayar maka dilakukan lelang. Prosedur pengajuan lelang oleh kreditur (Bank) harus menyertakan dokumen-dokumen atas hak tanggungan tersebut, baru kemudian dilakukan penilaian obyek lelang hak tanggungan (DJKN, 2019).

Dalam pelaksanaannya, objek yang akan dilelang (obyek lelang) terlebih dahulu dinilai dan diberikan nilai limit. Nilai limit merupakan nilai barang lelang minimal yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual (BAB 1 Pasal 1 ayat [27], PMK No 122 Tahun 2023). Nilai limit tersebut memiliki ketentuan-ketentuan tambahan disesuaikan dengan kategori lelangnya dan jenis obyek yang dilelang. Adapun penentuan nilai limit tersebut merupakan tanggung jawab penjual, dimana obyek lelang dinilai oleh tim penilai yaitu penaksir dan penilai. Penentuan nilai limit merupakan syarat dari pengajuan lelang (Pasal 55 ayat [1], PMK No 122 Tahun 2023). Nilai limit nantinya akan dijadikan dasar sebagai penentuan uang jaminan pada penawaran lelang. Menurut PMK No 122 Tahun 2023, Pasal 1 ayat [25], uang jaminan merupakan uang penyetoran awal yang diberikan peserta lelang kepada penyelenggara lelang sebagai jaminan. Uang jaminan ini nantinya akan diberikan kepada pemenang lelang sesuai dengan Pasal 48.

Pada lelang obyek hak tanggungan, nilai limit ini dapat menjadi masalah dalam pelaksanaan lelang, pasalnya apabila terjadi lelang dengan harga jual dibawah nilai limit maka akan menimbulkan gugatan dari berbagai pihak, baik debitur ataupun pihak lain yang bersangkutan. Salah satu contoh kasus gugatan akibat ketidaksesuaian harga jual lelang dan nilai limit terjadi pada 2017 di Kota Kendari, dilelang tanah beserta rumah dan bangunan senilai Rp 600.000.000 sementara nilai taksiran NJOP PBB sebesar Rp 1.394.000.000, hal ini kemudian diajukan sebagai gugatan karena terdapat kerugian Rp 794.000.000 (Novianti et al., 2023). Kasus serupa juga terjadi pada 2020, yang melibatkan Bank BTN dimana, pihak debitur merasa mampu membayar kreditnya dan penetapan nilai limit obyek hak tanggungan yang terlalu rendah (Yuningsih et al., 2022).

Fenomena-fenomena tersebut kedepannya akan terus bertambah apabila tidak ditangani dengan baik, mengingat penetapan nilai limit menjadi hal yang krusial dalam pelaksanaan lelang. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut,

penelitian ini bertujuan untuk melakukan tinjauan yuridis mengenai penentuan nilai limit lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

II. PEMBAHASAN

Seperti yang kita ketahui, lelang obyek hak tanggungan merupakan hasil dari kredit macet kreditur terhadap debitur. Obyek hak tanggungan tersebut secara mendasar merupakan jaminan atau garansi keamanan yang diperjanjikan kreditur terhadap debitur bahwa ia mampu melunasi kredit yang diajukan sesuai dengan akta perjanjian kredit. Besaran obyek hak tanggungan menyesuaikan jumlah kredit yang diberikan, apabila semakin besar pengajuan kredit, maka semakin besar pula jaminan yang harus diberikan. Sehingga, sesuai dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 apabila terjadi kredit macet pihak debitur dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan untuk melunasi sisa piutang tersebut (DJKN, 2019; Yuningsih et al., 2022). Meskipun demikian, debitur (pemegang hak tanggungan) tidak dapat serta merta mendaftarkan pengajuan lelang kepada lembaga. Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 20 bahwa pengelolaan hak tanggungan dilakukan tiga acara diantaranya; melakukan penjualan obyek secara langsung, dengan pelaksanaan title eksekutorial atau pelaksanaan lelang sesuai dengan undang-undang dengan mendahulukan hak-hak kreditor lainnya, atas kesepakatan bersama antara kreditur dan debitur penjualan obyek hak tanggungan dilakukan dibawah tangan dengan memungkinkan pencapaian harga jual tertinggi sehingga menguntungkan kedua belah pihak.

Pada eksekusi hak tanggungan dengan titel eskekutorial melalui KPKNL harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang Kelas I (Nugrohandhini & Mulyati, 2019). Berdasarkan PMK No 122 Tahun 2023 Pasal 1, pejabat lelang pada dasarnya merupakan pejabat umum yang diberikan untuk melaksanakan lelang, dimana pejabat lelang terbagi atas Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Perbedaan pada jenis pejabat lelang terletak pada asal pejabat tersebut. Pejabat Lelang Kelas I merupakan Pegawai Negeri Sipil sementara, Pejabat Lelang Kelas II merupakan swasta/umum yang sama-sama diangkat sebagai pejabat lelang.

Pelaksanaan lelang hak tanggungan mmeiliki beberapa tahap yang harus dilakukan agar tidak terjadi kesalahan. Salah satunya pada tahap persiapan. Tahap ini dilakukan untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen administrative seperti akta perjanjian hutang, dokumen hak obyek

tanggungan dan bukti bahwa telah dilakukan peringatan (SP) dari bank selaku debitur terhadap kreditur (Nugrohandhini & Mulyati, 2019). Setelah dilakukan pemeriksaan dokumen maka selanjutnya, tim penilai akan melakukan pengecekan lapangan obyek hak tanggungan dan melakukan penilaian dan penaksiran untuk menentukan nilai limit obyek hak tanggungan.

Penetapan nilai limit lelang berdasarkan PMK No 122 Tahun 2023 Pasal 55 ayat [2] yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab dan kewenangan penjual. Sebelum dilakukan penetapan nilai limit, terlebih dahulu dilakukan penilaian pada obyek lelang oleh tim penilai. Penilaian tersebut didasari didasari oleh laporan hasil penilaian oleh penilai, laporan hasil penaksiran oleh penaksir dan harga perkiraan sendiri berdasarkan harga jual obyek lelang di pasaran (Pasal 56 ayat [1], PMK No 122 Tahun 2023). Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia, laporan penilaian adalah dokumen yang memuat instruksi penugasan dan tujuan penilaian yang disertai dasar penilaian dan analisis penilaian, dalam laporan penilaian juga memuat proses analisis penilaian dan pencantuman informasi penting lain dalam penilaian (KSPI, 2015). Sementara, laporan penaksiran adalah

Penetapan nilai limit lelang berdasarkan PMK No 122 Tahun 2023 Pasal 57, nilai limit yang ditulis dalam laporan penilaian memiliki beberapa ketentuan diantaranya;

- a. “Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
- d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham.”

Penentuan nilai limit tersebut berlaku selama 12 bulan sesuai dengan pasal 60, PMK 122 Tahun 2023, dan nantinya laporan penilai atas penentuan nilai limit tersebut harus diberikan sebagai dokumen atau ringkasan penilaian

pada pendaftaran lelang. Hasil laporan penilaian tersebut dapat berubah masa berlakunya dalam ketentuan-ketentuan tertentu. Laporan hasil penilaian tersebut juga dapat dibantah sesuai dengan Pasal 58, PMK No 122 Tahun 2023, dimana dinyatakan bahwa penjual dapat mengubah nilai limit apabila laporan penilaian sebelumnya masih berlaku, menunjukkan hasil penilaian atau penaksiran terbaru dan menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru oleh penjual. Sementara menurut PMK 122 Tahun 2023 Pasal 60, menyatakan bahwa laporan penilaian atau penaksiran merupakan dokumen yang memuat hasil penilaian atau penaksiran, dimana dokumen tersebut terdiri atas; nomor laporan hasil penilaian atau penaksiran, objek penilaian atau penaksiran, besaran nilai atau taksiran, dan tanggal penilaian atau penaksiran. Laporan hasil penilaian atau penaksiran diserahkan maksimal sebelum pelaksanaan lelang berlangsung. Selanjutnya, harga perkiraan sendiri adalah harga hasil kalkulasi sendiri yang didasari oleh riset pasar dan dapat dipertanggung jawabkan (datalelang.id, 2022).

Berdasarkan tiga acuan tersebut, nilai limit diharapkan dibuat seadil-adilnya dan tidak merugikan salah satu pihak. Dalam perkara perdata, hak tanggungan yang melibatkan putusan pengadilan mewajibkan hakim/pengadilan menentukan nilai limit pada obyek hak tanggungan karena dinilai sebagai pihak netral (Herzie et al., 2019). Meskipun penentuan nilai limit sudah diatur sebaik mungkin, namun dalam praktiknya penetapan nilai tersebut masih menimbulkan pro-kontra apabila dalam pelaksanaan lelang harga lelang jauh dibawah nilai limit. Harga lelang berdasarkan PMK No 122 Tahun 2023, Pasal 1 ayat [28], merupakan harga akhir dari penawaran tertinggi yang disahkan oleh pemenang dan pejabat lelang. Padahal seharusnya, melalui lelang harga *bidding* yang ditawarkan dapat lebih tinggi dari nilai limit.

Hal tersebut kemudian dijelaskan melalui kondisi likuidasi obyek hak tanggungan, pada saat pertama kali dilelang tentu nilai limit merupakan harga pasar, namun apabila pada lelang tersebut obyek lelang tidak laku maka nilai limit tersebut diturunkan atau mengalami penyusutan, siklus tersebut terus menerus terjadi sampai obyek hak tanggungan terjual pada pelelangan (DJKN, 2022). Penyusutan tersebutlah yang sering kali tidak disadari oleh debitur ataupun pihak terkait lain, yang mengakibatkan terjadinya gugatan-gugatan pasca pelaksanaan lelang. Meskipun secara hukum, gugatan tersebut diperbolehkan. Namun, hal tersebut bisa saja menambah periode lakunya

barang yang kemungkinan dapat menurunkan nilai limit akibat penyusutan pada periode selanjutnya. Maka, meskipun penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab penjual dan penetapannya didasari oleh tiga hal yang telah disebutkan, baiknya memang nilai limit tidak jauh dari nilai intrinsik obyek dan tidak boleh terlalu tinggi karena dapat menurunkan optimalisasi penjualan barang tersebut (Sulaeman & Mayasari, 2023). Penentuan nilai limit yang sesuai takaran (tidak terlalu rendah dan tidak terlalu tinggi) meminimalisir risiko kompensasi tidak terjual secara psikologis dapat mendorong penawaran harga yang lebih agresif (Sibange Bange et al., 2023).

III. KESIMPULAN

Sejatinya pelaksanaan lelang hak obyek tanggungan merupakan salah satu pelaksanaan lelang yang paling rawan mendapatkan gugatan karena penetapan nilai limit dan harga jual yang berbeda. Padahal, dalam praktiknya penetapan nilai limit obyek lelang didasari oleh laporan penilai, laporan penaksir dan harga perkiraan sendiri. Namun, hal-hal seperti penyusutan nilai obyek hak tanggungan akibat tidak laku pada pelelangan pertama menjadi salah satu alasan mengapa nilai limit dan harga jual dapat lebih rendah.

Daftar Pustaka

- databoks.id. (2024). *Nilai Transaksi Lelang Indonesia Tembus Rp44,34 Triliun pada 2023, Berikut Rinciannya*. <https://Databoks.Katadata.Co.Id/Datapublish/2024/01/26/Nilai-Transaksi-Lelang-Indonesia-Tembus-Rp4434-Triliun-Pada-2023-Berikut-Rinciannya>.
- datalelang.id. (2022). <https://www.datalelang.id/blog/detail/apa-itu-harga-perkiraan-sendiri-hps-pengertiannya-serta-kegunaannya>. <https://Www.Datalelang.Id/Blog/Detail/Apa-Itu-Harga-Perkiraan-Sendiri-Hps-Pengertiannya-Serta-Kegunaannya>.
- DJKN. (2019). *Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL*. <https://Www.Djkn.Kemenkeu.Go.Id/Artikel/Baca/12786/Gugatan-Dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-Oleh-KPKNL.Html>.
- DJKN. (2022). *Kenapa Sih Harga Limit Lelang Selalu Tertera Lebih Rendah?* <https://Www.Djkn.Kemenkeu.Go.Id/Kanwil-Jatim/Baca-Artikel/15459/Kenapa-Sih-Harga-Limit-Lelang-Selalu-Tertera-Lebih-Rendah.Html>.
- Herzie, R., Fahmi, T., Anshari, S., Negara, E., & Sri, K. (2019). DASAR PERTIMBANGAN PENETAPAN NILAI LIMIT OBJEK LELANG EKSEKUSI

HAK TANGGUNGAN LEGAL CONSIDERATIONS FOR ESTABLISHMENT OF OBJECT'S LIMIT VALUE OVER AUCTION OF SECURITY RIGHTS EXECUTION. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 8(2), 310–320. <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk>

KSPI. (2015). KOMITE PENYUSUN STANDAR PENILAIAN INDONESIA (KPSPI) MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA (MAPPI) 2015 Petunjuk Teknis SPI 306.

Novianti, I., Sulistiyantoro, H., & Timur, J. (2023). GUGATAN PEMBATALAN LELANG TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN CESSIE MENURUT HUKUM PERBANKAN. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 3(3), 2450–2460. <https://doi.org/10.53363/bureau.v3i3.334>

Nugrohandhini, D., & Mulyati, E. (2019). *Jurnal Bina Mulia Hukum* AKIBAT HUKUM GUGATAN DAN PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>

Sibange Bange, K., Program, S., & Kenotariatan, S. M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah. *NOTARIUS*, 16(1).

Suhaimi. (2018). PROBLEM HUKUM DAN PENDEKATAN DALAM PENELITIAN HUKUM NORMATIF. *Jurnal YUSTITIA*, 9(2), 202–210.

Sulaeman, A. S., & Mayasari, L. P. C. D. (2023). PENERIMAAN BEA LELANG: EMPIRICAL FACTOR ANALYSIS PADA PROSES LELANG ASET NEGARA DI INDONESIA. *EKUITAS (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan)*, 7(1), 21–41. <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2023.v7.i1.5085>

Yuningsih, D., Sofwan Sanib, S., Sjaiful, M., Kaimuddin Haris, O., & Lamaronta, B. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari (Vol. 4). <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/>

Perundang-undangan:

Peraturan Menteri Keuangan No 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.