

Perlindungan Hukum Debitur atas Wanprestasi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Penetapan Nilai Limit

Dewi Putri Anjani^{*}, Muhammad Faiz Mufidi

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

dewiiputriiaa@gmail.com, faizunisba@yahoo.co.id

Abstract. This study examines the implementation of mortgage foreclosure auctions in Indonesia, particularly in relation to legal protection for debtors in determining the limit value. This study aims to analyze the extent to which the auction mechanism reflects the principles of fairness, legal certainty, and *maqāṣid al-syarī'ah* in the settlement of default. The methods used are a normative and empirical juridical approach through field studies, interviews, and case analysis. The results show that in auction practice, the determination of the limit value tends to reflect the interests of creditors rather than the proportional protection of debtors, thus creating an imbalance in the legal position of the parties. A comparison with the real sector, particularly mining, shows a significant difference between the collateral value and the actual economic value of the auctioned object. This condition weakens the position of debtors in obtaining substantive justice. Therefore, this study emphasizes the importance of strengthening the collateral assessment mechanism, optimizing mediation, and integrating the principles of *maqāṣid al-syarī'ah* as the basis for fair legal protection.

Keywords: *Execution Auction, Debtor Protection, Security Rights.*

Abstrak. Penelitian ini mengkaji pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia, khususnya terkait perlindungan hukum bagi debitur dalam penetapan nilai limit. Penelitian ini bertujuan menganalisis sejauh mana mekanisme lelang mencerminkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan *maqāṣid al-syarī'ah* dalam penyelesaian wanprestasi. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan empiris melalui studi lapangan, wawancara, serta analisis kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik lelang, penetapan nilai limit cenderung lebih merefleksikan kepentingan kreditur dibandingkan perlindungan debitur secara proporsional, sehingga menimbulkan ketimpangan posisi hukum para pihak. Perbandingan dengan sektor riil, khususnya pertambangan, menunjukkan adanya perbedaan signifikan antara nilai jaminan dan nilai ekonomis aktual objek lelang. Kondisi ini melemahkan posisi debitur dalam memperoleh keadilan substantif. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan mekanisme penilaian jaminan, optimalisasi mediasi, serta integrasi prinsip *maqāṣid al-syarī'ah* sebagai dasar perlindungan hukum yang berkeadilan.

Kata Kunci: *Lelang Eksekusi, Perlindungan Debitur, Hak Tanggungan.*

A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi di Indonesia berlandaskan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV, yang menegaskan bahwa sistem perekonomian nasional harus dikembangkan berdasarkan prinsip keadilan, efisiensi, dan demokrasi ekonomi untuk mewujudkan kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat (Etty Mulyati, 2016). Dalam konteks ini, sektor perbankan memegang peranan strategis sebagai lembaga yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit. Bank sebagai lembaga keuangan memiliki kewajiban untuk menjalankan fungsi penghimpunan dan penyaluran dana secara profesional. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya kembali sebagai kredit. Dalam praktik pemberian kredit, bank umumnya meminta jaminan berupa Hak Tanggungan atas tanah atau benda yang melekat pada tanah sebagai upaya perlindungan hukum terhadap risiko wanprestasi debitur.

Dalam praktik lelang eksekusi Hak Tanggungan, ditemukan ketidakseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur. Studi kasus sengketa Nomor 139/Pdt.G/2024/PN BGR yang kemudian berlanjut hingga kasasi Mahkamah Agung Nomor 3079 K/Pdt/2025 menunjukkan hambatan dalam penetapan nilai limit lelang. Hambatan tersebut mencakup terbatasnya transaksi sebagai acuan penilaian, keterbatasan akses informasi bagi debitur, dan perbedaan pemahaman hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Kondisi ini menegaskan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum dan praktik pelaksanaan lelang di lapangan. Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur sekaligus melindungi kepentingan debitur. Standar Penilaian Indonesia menetapkan dua acuan dalam menentukan nilai limit lelang, yaitu nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pasar merupakan harga wajar dari transaksi normal antara penjual dan pembeli yang hati-hati, sedangkan nilai likuidasi digunakan apabila aset harus dijual dalam waktu singkat. Namun, praktik penetapan nilai limit sering kali didasarkan pada nilai likuidasi atau pertimbangan internal penilai, sehingga berpotensi merugikan debitur.

Prinsip hukum perdata menegaskan bahwa perbuatan yang merugikan pihak lain tidak hanya muncul melalui tindakan aktif, tetapi juga dapat timbul akibat kelalaian dalam memenuhi kewajiban hukum. Hal ini menekankan perlunya mekanisme perlindungan hukum yang efektif agar hak debitur tidak terabaikan dalam proses lelang eksekusi (Hamrin Abdullah, 2012).

Ketimpangan informasi dan kurangnya transparansi dalam proses penilaian aset dapat memperburuk posisi debitur. Debitur sering kali tidak diberikan akses memadai untuk meninjau atau menilai asetnya sendiri sebelum dilelang, sehingga tidak dapat mengajukan keberatan atau memastikan nilai aset sesuai dengan harga pasar (Wirjono Prodjodikoro, 2000). Hal ini menandai kesenjangan antara prinsip hukum perdata yang mengutamakan keseimbangan hak dan kewajiban dengan praktik pelaksanaan lelang di lapangan.

Penelitian ini memiliki urgensi tinggi karena menekankan praktik hukum nyata di lapangan, berbeda dari penelitian sebelumnya yang lebih menitikberatkan pada aspek teori hukum atau prosedur administratif semata. Dengan mengeksplorasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam penetapan nilai limit lelang dan perlindungan hak debitur, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memperbaiki mekanisme lelang eksekusi agar lebih adil, transparan, dan akuntabel, serta menjadi dasar rekomendasi kebijakan bagi regulator dan lembaga perbankan.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan empiris (yuridis normatif dan yuridis empiris) untuk menganalisis perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Mengatur Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang, termasuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur lelang, doktrin para ahli hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian antara norma hukum yang berlaku dengan praktik pelaksanaannya di lapangan. Pendekatan empiris dilakukan untuk memperoleh gambaran faktual mengenai penerapan hukum dalam praktik.

Pendekatan ini dilaksanakan melalui studi kasus sengketa antara kreditur dan debitur di Indonesia, khususnya perkara Nomor 139/Pdt.G/2024/PN BGR yang kemudian dilanjutkan dengan upaya hukum banding dalam perkara Nomor 36/PDT/2025/PT BDG hingga kasasi di Mahkamah Agung Nomor 3079 K/Pdt/2025. Melalui pendekatan empiris, penelitian ini berupaya memahami bagaimana proses lelang eksekusi dilaksanakan, bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada debitur, serta bagaimana peran lembaga terkait dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan narasumber yang berasal dari Pengadilan Negeri, KPKNL, dan pihak perbankan, serta melalui pengamatan terhadap praktik pelaksanaan lelang.

Data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku teks hukum, jurnal ilmiah, laporan penelitian, serta dokumen resmi lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, studi dokumentasi, dan wawancara. Melalui analisis ini, penelitian diharapkan mampu menjelaskan hubungan antara norma hukum, praktik pelaksanaan lelang, dan perlindungan hak debitur. Untuk mempermudah pemahaman terhadap alur penelitian, penelitian ini juga dilengkapi dengan gambar atau bagan yang menggambarkan tahapan penelitian, mulai dari perumusan masalah, penentuan objek penelitian, pengumpulan data, pengolahan dan analisis data, hingga penarikan kesimpulan dan penyusunan rekomendasi, sebagaimana ditunjukkan dalam dengan gambar atau bagan yang berisi mengenai tahapan penelitian. Seperti contoh berikut ini.



Gambar 1. Contoh Tahapan Penelitian

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penelitian ini menemukan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan narasumber dari pengadilan, KPKNL, dan pihak perbankan, salah satu kendala utama terletak pada penentuan nilai limit lelang yang belum sepenuhnya mencerminkan nilai pasar wajar dari aset yang dijadikan jaminan. Dalam beberapa kasus, nilai limit cenderung mengacu pada perkiraan nilai likuidasi internal oleh pihak penilai atau kreditur, tanpa mempertimbangkan secara optimal kondisi pasar aktual, potensi ekonomi aset, serta faktor sosial dan ekonomi di sekitarnya.

Akibatnya, objek jaminan sering kali dilelang dengan harga yang relatif lebih rendah dibandingkan nilai riilnya, sehingga debitur berpotensi mengalami kerugian finansial yang signifikan. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada hilangnya aset dengan nilai yang tidak seimbang, tetapi juga memperlemah posisi tawar debitur dalam proses penyelesaian kewajiban utang. Dalam perspektif perlindungan hukum, praktik tersebut menunjukkan bahwa mekanisme penetapan nilai limit belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan kewajiban sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, penelitian ini juga menemukan adanya keterbatasan transparansi dalam proses penentuan nilai limit, terutama terkait akses debitur terhadap informasi penilaian aset.

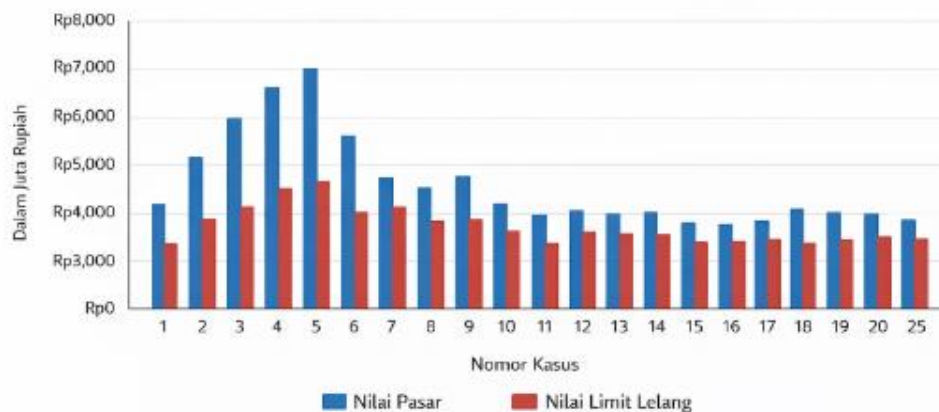
Debitur pada umumnya tidak memperoleh penjelasan yang memadai mengenai dasar penentuan nilai limit, metode penilaian yang digunakan, serta hasil verifikasi oleh KPKNL. Kurangnya transparansi ini berpotensi menimbulkan ketidakpercayaan terhadap proses lelang dan memicu sengketa hukum di kemudian hari. Di sisi lain, lemahnya koordinasi antara kreditur, penilai, dan KPKNL dalam beberapa kasus turut memengaruhi kualitas penetapan nilai limit.

Perbedaan persepsi mengenai standar penilaian serta keterbatasan pengawasan substantif menyebabkan proses penilaian lebih bersifat administratif formal daripada evaluasi ekonomi yang komprehensif. Hal ini menunjukkan bahwa fungsi pengawasan belum sepenuhnya berjalan

secara optimal dalam melindungi kepentingan debitur. Dengan demikian, hasil penelitian ini menegaskan perlunya penguatan mekanisme penetapan nilai limit melalui peningkatan profesionalisme penilai, standarisasi metode penilaian, keterbukaan informasi kepada debitur, serta pengawasan yang lebih substantif oleh lembaga terkait.

Hasil Temuan Pertama

Data sekunder dari dokumen lelang menunjukkan bahwa dari 25 kasus eksekusi Hak Tanggungan yang dianalisis, sebanyak 16 kasus menetapkan nilai limit lebih rendah dari estimasi nilai pasar yang dihitung berdasarkan Standar Penilaian Indonesia. Untuk memvisualisasikan temuan ini, berikut diagram perbandingan nilai limit lelang dan nilai pasar aset:



Gambar 2. Perbandingan Nilai Limit Lelang dan Nilai Pasar Aset

Analisis terhadap diagram ini menunjukkan beberapa hal penting. Pertama, perbedaan yang cukup besar antara nilai limit dan nilai pasar menunjukkan bahwa debitur berpotensi mengalami kerugian finansial karena aset dijual di bawah harga wajar. Kedua, kasus yang memiliki selisih besar biasanya terkait dengan kekurangan data transaksi pasar atau penilaian internal oleh pihak penilai yang cenderung konservatif. Hal ini menegaskan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum dan praktik lapangan. Selain itu, wawancara dengan debitur mengungkap bahwa kurangnya transparansi dalam proses penetapan nilai limit membuat mereka kesulitan menilai apakah harga awal lelang sudah sesuai dengan nilai pasar sebenarnya.

Analisis dan Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat dipahami bahwa meskipun ketentuan hukum telah jelas mengatur mekanisme lelang eksekusi Hak Tanggungan, praktik di lapangan masih menimbulkan ketidakadilan bagi debitur. Hal ini sejalan dengan pandangan Sudikno Mertokusumo bahwa hukum bertujuan menciptakan keteraturan sekaligus melindungi kepentingan manusia.

Sehingga setiap tindakan yang merugikan pihak lain dalam hubungan keperdataan dapat dianggap bertentangan dengan prinsip hukum yang adil. Perbedaan antara ketentuan hukum dan praktik lelang terlihat pada penetapan nilai limit. Standar Penilaian Indonesia menetapkan nilai pasar sebagai acuan utama untuk menghitung harga wajar, sementara nilai likuidasi digunakan sebagai opsi terakhir jika lelang harus segera diselesaikan. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai likuidasi sering dijadikan dasar penetapan limit tanpa mempertimbangkan nilai pasar yang wajar. Praktik ini berpotensi mengurangi perlindungan hukum bagi debitur dan menimbulkan kerugian finansial.

Selain itu, terbatasnya akses informasi bagi debitur menciptakan ketidakpastian hukum. Menurut Kelloway, transparansi dan akses informasi merupakan elemen penting dalam menjaga keadilan dan kualitas perlindungan hukum bagi pihak yang berkonflik. Dalam konteks lelang eksekusi, kurangnya informasi mengenai jadwal lelang, metode penilaian, dan penawaran yang masuk menyebabkan debitur tidak dapat melakukan langkah-langkah hukum yang diperlukan untuk melindungi kepentingannya. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya penyelarasan

pemahaman hukum antara pihak-pihak terkait. Ketidaktepahaman dalam interpretasi peraturan menyebabkan praktik lelang tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Hal ini menegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan bukan hanya urusan teknis administratif, tetapi juga berkaitan erat dengan hak dan kewajiban hukum masing-masing pihak. Hasil penelitian ini memperkuat temuan penelitian sebelumnya yang menekankan bahwa perlindungan hukum bagi debitur harus menjadi prioritas dalam setiap tahap pelaksanaan lelang. Penerapan prinsip kepastian hukum, transparansi, dan perlindungan hak nasabah akan mengurangi potensi konflik dan memastikan bahwa hasil lelang mencerminkan keseimbangan antara hak kreditur dan debitur.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala yang berdampak pada perlindungan hukum bagi debitur. Penetapan nilai limit lelang sering kali tidak sepenuhnya mencerminkan nilai pasar, sehingga debitur berpotensi mengalami kerugian finansial.

Selain itu, keterbatasan akses informasi dan perbedaan pemahaman hukum antara kreditur, penilai, dan pejabat lelang menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur mekanisme lelang eksekusi Hak Tanggungan, praktik di lapangan masih terdapat kesenjangan antara ketentuan hukum dan pelaksanaannya. Perlindungan hukum bagi debitur

seharusnya diperkuat melalui penerapan prinsip transparansi, kepastian hukum, dan akses informasi yang memadai. Hal ini penting untuk memastikan keseimbangan antara hak kreditur dan debitur serta mencegah potensi kerugian yang tidak semestinya.

Penelitian ini juga memberikan saran bahwa ke depan perlu dilakukan penyempurnaan prosedur lelang, termasuk standar penilaian yang lebih akurat dan mekanisme komunikasi yang lebih terbuka kepada debitur. Penelitian berikutnya dapat mengeksplorasi penggunaan teknologi informasi dalam proses lelang eksekusi, seperti sistem digitalisasi penilaian dan pemantauan lelang, agar proses lebih transparan dan akuntabel. Dengan demikian, penelitian lanjutan dapat memberikan kemanfaatan yang lebih luas bagi pihak perbankan, debitur, dan sistem hukum perdata di Indonesia

Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya penelitian ini, khususnya para debitur, kreditur, pejabat lelang, dan penilai aset yang telah bersedia memberikan informasi serta wawasan yang diperlukan. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan masukan berharga selama proses penelitian. Tidak lupa, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada lembaga atau institusi yang mendukung pengumpulan data sekunder, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik.

Daftar Pustaka

- Ahmadi, F. (2024). *Ekonomi Pembangunan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Adrisika, S. S., & Sambas, N. (2024). Analisis Pertimbangan Hakim dalam Penjatuhan Putusan terhadap Anak Pelaku Tindak Pidana Pencabulan. *Law Out Loud*, 1(1), 13–20. <https://journals.sangkuriangpublisher.com/lol/article/view/65>
- Habib Reza Pahlawan, et al. (2024). “Praktik Penilaian Limit Lelang di Indonesia”, Bandung Conference Series: Ilmu Hukum / Fakultas Hukum <https://doi.org/10.29313/bcsls.v6i1>
- Kelloway, E., et al. (2023). *Risk Management dalam Layanan Keuangan*. London: Routledge.

Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 3079 K/Pdt/2025.

Mohd Shafie, S., et al. (2024). "Legal Safeguards in Banking Auction Practices", *International Journal of Banking Law*, 12(3), 101–120.

Nu'man, A. (2024). "Perlindungan Hukum Debitur dalam Kredit Perbankan", *Jurnal Hukum Nasional*, 16(1), 77–95.

Sudikno Mertokusumo. (2023). *Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pratama, R. A., & Mahmud, A. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Kerugian yang Ditimbulkan oleh Pelaku Usaha dalam Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2(2), 73–78. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1453>

Tharif, R. M., & Wiyanti, D. (2024). Tanggung Jawab Produsen Obat yang Mengakibatkan Gagal Ginjal Akut pada Anak. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 1–6. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.3749>