

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 471 K/Pdt/2015 dan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap debitur dalam eksekusi hak tanggungan harus mencakup dua aspek utama, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif mencakup kewajiban kreditor untuk melakukan appraisal independen yang sah, menyampaikan hasil penilaian kepada debitur, serta memberikan ruang keberatan sebelum pelaksanaan lelang. Perlindungan represif dilakukan melalui upaya hukum apabila terjadi pelanggaran, seperti yang dilakukan debitur dalam perkara ini. Namun, dalam Putusan MA No. 471 K/Pdt/2015, Mahkamah Agung tidak membatalkan lelang, melainkan menolak kasasi debitur dan menyatakan bahwa prosedur lelang telah sesuai dengan ketentuan formal. Putusan terkait menunjukkan bahwa perlindungan hukum represif tidak selalu efektif apabila tidak didukung oleh perlindungan preventif yang kuat sejak awal.
2. Penetapan nilai limit lelang yang tidak didasarkan pada appraisal independen dan berada jauh di bawah nilai pasar berpotensi bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan keadilan. Dalam perkara ini, kreditor

menetapkan nilai limit lelang berdasarkan jumlah piutang semata tanpa appraisal objektif, yang dipersoalkan oleh debitur karena menyebabkan kerugian signifikan. Meskipun PMK 213/PMK.06/2020 belum berlaku saat kejadian, ketentuan serupa dalam PMK 93/PMK.06/2010 juga mengatur pentingnya penilaian yang profesional dan dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, praktik penetapan nilai limit yang tidak objektif tidak hanya melanggar semangat regulasi administratif, tetapi juga membuka ruang bagi pelanggaran hak debitur, termasuk potensi pelanggaran terhadap hak konstitusional atas tempat tinggal.

4.2 Saran

A. Bagi Kreditor

Kreditor harus menjalankan kewajiban administratif dan etis dalam menetapkan nilai limit lelang dengan melakukan penilaian oleh appraisal independen yang sah, memberikan pemberitahuan kepada debitur, dan menciptakan proses yang transparan serta akuntabel. Pelaksanaan kewajiban ini penting guna mencegah sengketa hukum, menjaga reputasi institusi, dan memenuhi prinsip kehati-hatian dalam praktik pembiayaan.

B. Bagi Regulator dan Praktisi Hukum

Penting untuk mempertegas sanksi terhadap pelanggaran administratif dalam eksekusi jaminan, serta memperluas ruang advokasi bagi debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Aparat penegak hukum dan pengadilan juga perlu lebih proaktif dalam menilai aspek keadilan substantif di balik

eksekusi hak tanggungan, guna mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh kreditor terhadap pihak debitur yang rentan.

