TESIS

IMPLIKASI PENURUNAN NILAI LIMIT LELANG ATAS SUATU OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Implication Of Impairment Of Auction Limit On A Object Of Collateral Pledged

OLEH :

FIDYA RAMADHANI ANWAR

B022212013

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2024

Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

IMPLIKASI PENURUNAN NILAI LIMIT LELANG ATAS SUATU OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister

Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

FIDYA RAMADHANI ANWAR
NIM. B022212013

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

Optimized using
trial version
www.balesio.com

TESIS

IMPLIKASI PENURUNAN NILAI LIMIT LELANG ATAS SUATU OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Disusun dan diajukan oleh:

FIDYA RAMADHANI ANWAR
B022212013

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 03 September 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,	Pembimbing Pendamping,
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.	**Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H.**
NIP. 19601008 198703 1 001	NIP. 19730420 200501 2 001

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,	Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,
Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.	**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.**
NIP. 19670205 199403 1 001	NIP. 19731231 199903 1 003

Optimized using
trial version
www.balesio.com

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : FIDYA RAMADHANI ANWAR

NIM : B022212013

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul **"IMPLIKASI PENURUNAN NILAI LIMIT LELANG ATAS SUATU OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN"**. Apabila dikemudian hari tesis saya ini terbukti sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 3 September 2024

Yang membuat pernyataan

FIDYA RAMADHANI ANWAR
NIM. B022212013

Optimized using
trial version
www.balesio.com

KATA PENGANTAR

Bismillahirohmanirrohim, Assalamu'alaikum Warahmatulahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT. Shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad Sallallahu Alaihi Wasallam atas berkat rahmat dan hidayah-Nya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya ilmiah berupa tesis ini dengan judul "Implikasi Penurunan Nilai Limit Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan" sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dengan ini Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa dukungan, bimbingan, motivasi, arahan dan bantuan dari berbagai pihak baik bersifat materil dan nonmaterial. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K)., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Hasanuddin, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan ersitas Hasanuddin., Prof. Dr. Farida Patittingi., S.H., M.Hum., ku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem masi Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana., S.T.,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

M.Phil., selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis Universitas Hasanuddin.

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Iin Sakharina, S.H., M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping sekaligus Dosen Penasehat Akademik yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan motivasi bagi Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S., Ibu Dr. Padma D. Liman, S.H., M.H., Bapak Prof, Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H. selaku dewan penguji, yang telah memberikan ilmu serta nasihat untuk menyelesaikan tesis ini.

ruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
assar yang selama ini telah mendidik dan membimbing penulis

Optimized using
trial version
www.balesio.com

selama perkuliahan hingga penulis bisa menyelesaikan hingga tahap akhir tesis ini.

7. Staf Akademik/Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang telah membantu memperlancar penulis dalam hal pengurusan akademik selama perkuliahan penulis.
8. Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang telah membantu memperlancar penulis dalam hal menemukan literatur selama perkuliahan penulis.
9. Untuk Keluarga Besar Machmud-Hj.Aminah, Keluarga Besar Zaid Todongi-Hj.Hatira Goga, dan Keluarga Besar Jusuf Abadi.
10. Rekan-rekan seperjuangan Kenotariatan Angkatan 2021-2 UNITUM
11. Sahabat-sahabat seperjuangan Penulis selama menyelesaikan studi Suci Indah Nadhifah Sari, Yunita Aulia Safitri, Shabrina Elvina Zhafira, Jihan Fadillah Sari, dan Alm. Muh. Caesar Aqly Ghyga Radiasi.
12. Sahabat-sahabat Penulis yang sampai hari ini selalu memberikan dukungan dan bantuan kepada Penulis dalam menyelesaikan studi Andi Chika Perdani Ananda, Clara, Asni Eka Juliana, Amanda Dinda Kania, Gino Rainaldi, Fazlur Rachman, dan Muh. Nuzul Ramadhan Sidu.
13. Untuk Muh. Adriansyah Ramadhan, S.H. yang senantiasa selalu memberikan dukungan, motivasi, dan bersama-sama dengan Penulis yelesaikan studi.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

14. Rekan-rekan Kelas A Kenotariatan 2021-2 Muhajir, Ali, Afif, Randa, Rifky, Rizo, Michael, Azwar, Inna, Marwah, Rahmi, Medina, Alif, Madah, Yunitria, Rike, Ikbal, Aldo, Shinta.

Selain itu, Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ayahanda Anwar Machmud, S.Sos., dan Ibunda Zamzam Zaid, S.Sos., yang telah melahirkan, mengasuh, dan mendidik dengan penuh cinta kasih sayang selama Penulis hidup didunia ini. Tak lupa pula untuk saudara-saudari Ibunda, yang telah senantiasa menyayangi Penulis Prof. Dr. Sudirman Zaid, S.E., M.M., dan Dr. Sarini Yusuf, S.PI., M.Si.

Penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna yang tetap membutuhkan kritik dan saran membangun kesempurnaan tesis ini. Tetapi Penulis sangat berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang yang berkaitan.

Makassar, 3 September 2024

Fidya Ramadhani Anwar

Optimized using
trial version
www.balesio.com

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL……i

HALAMAN JUDUL……...ii

LEMBAR PERSETUJUAN……iii

PERNYATAAN KEASLIAN……...iv

KATA PENGANTAR……v

DAFTAR ISI……..iii

ABSTRAK……xii

ABSTRACT……...xiii

BAB I PENDAHULUAN……..…1

A. Latar Belakang Masalah……..……1

B. Rumusan Masalah……12

C. Tujuan Penelitian……12

D. Manfaat Penelitian……12

E. Orisinalitas Penelitian……14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA ……16

A. Pengaturan Tentang Perjanjian ……16

1. Pengertian Perjanjian……15

2. Asas-Asas Perjanjian……19

3. Jenis-Jenis Perjanjian……21

B. Pengertian Perjanjian Kredit……22

. Pengaturan Tentang Penjualan Lelang……..26

1. Pengertian Penjualan Lelang……...26

Optimized using
trial version
www.balesio.com

2. Asas-Asas Penjualan Lelang……..29

3. Tahapan Lelang ……31

a. Pra Lelang ……..31

b. Nilai Limit, Nilai Pasar, dan Nilai Likuidasi ……34

c. Pelaksanaan Lelang ……36

d. Pasca Lelang……..38

e. Kategori dan Jenis Lelang……39

D. Pengaturan Tentang Hukum Jaminan……42

1. Pengaturan Hukum Jaminan Dalam BW……42

2. Hak Kebendaan……..48

3. Sifat Perjanjian Jaminan Sebagai Perjanjian Tambahan ……49

E. Pengaturan Tentang Perbuatan Melanggar hukum ……50

1. Unsur-Unsur Perbuatan Melanggar Hukum ……..51

2. Jenis-Jenis Perbuatan Hukum……53

F. Landasan Teori……...56

1. Teori Keadilan……56

2. Teori Tanggung Jawab Hukum……58

G. Kerangka Pikir……60

H. Definisi Operasional……..61

BAB III METODE PENELITIAN ……..64

A. Tipe dan Pendekatan Penelitian ……64

. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum ……..65

. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum……..67

Optimized using
trial version
www.balesio.com

D. Analisis Bahan Hukum ……68

BAB IV Lelang Objek Jaminan Dengan Harga Dibawah Nilai Limit ……69

BAB V Tanggung Jawab Penaksir Dalam Penentuan Nilai Limit ……110

BAB VI PENUTUP……135

A. Kesimpulan ……135

B. Saran ……135

DAFTAR PUSTAKA

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ABSTRAK

FIDYA RAMADHANI ANWAR (B022212013) dengan judul "Implikasi Penurunan Nilai Limit Lelang Atas Suatu Objek Hak Tanggungan". Di bawah bimbingan Anwar Borahima dan Aulia Rifai.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mengetahui implikasi penentuan nilai limit objek lelang oleh penaksir serta dapat memberikan keadilan dan mengurangi sengketa lelang terkait penentuan nilai limit objek lelang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yang objek kajiannya berdasarkan pada ketentuan perundang-undangan. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Hasil penelitian ini menunjukan bahwa (1) Bahwa objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilelang di bawah nilai limit objek tersebut. Sesuai dengan Pasal 59 PMK No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana disesuaikan dengan peraturan yang berlaku dahulu pada beberapa contoh kasus bahwa nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi, serta penurunan nilai limit hanya dapat dilakukan, ketika terjadi perubahan yang signifikan terhadap objek lelang. (2) Penaksir bertanggung jawab atas laporan hasil penilaian yang dibuatnya. Dalam hal penentuan nilai limit di bawah nilai likuidasi merupakan suatu perbuatan melanggar hukum, penilai juga ikut bertanggungjawab apabila ikut serta dalam pebuatan tersebut, dan begitu pula sebaliknya. Kehadiran PMK Nomor 122 Tahun 2023 belum mengatur secara spesifik mengenai pengenaan sanksi, dan bentuk pertanggungjawaban penaksir dalam hal penaksir melakukan perbuatan melanggar hukum, sehingga pengenaan sanksi masih berdasar ırisprudensi perihal tanggung jawab, yaitu pertanggungjawaban ɔerdata, dan administratif.

nci: Nilai Limit, Lelang, Objek Hak Tanggungan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ABSTRACT

FIDYA RAMADHANI ANWAR (B022212013) with the title “Implication Of Impairment Of Auction Limit On A Object Of Collateral Pledged”. Under the guidance of Anwar Borahima and Aulia Rifai.

This research uses normative research methods, whose object of study is based on statutory provisions. The types of approaches used are statutory approaches, conceptual approaches and case approaches.

The results of this study indicate that (1) That the object of mortgage rights auction cannot be auctioned below the limit value of the object. In accordance with Article 59 of PMK No.122 of 2023 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions, as adjusted to the regulations that apply in the past in several cases, namely Article 49 of PMK No. 27/PMK.06 /2016 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions that the limit value is set with a range of the highest equal to market value and the lowest equal to liquidation value, and a decrease in the limit value can only be done, when there are significant changes to the object of the auction. (2) The appraiser is responsible for the appraisal report he makes. In the event that the determination of the limit value below the liquidation value is an unlawful act, the appraiser is also responsible if he participates in the act, and vice versa. The presence of PMK Number 122 of 2023 has not specifically regulated the imposition of sanctions, and the form of responsibility of the appraiser in the event that the appraiser commits an unlawful act, so that the imposition of sanctions is still based on jurisprudence regarding responsibility, namely criminal, civil and administrative liability.

Keywords: Limit Value, Auction, Mortgages

Optimized using
trial version
www.balesio.com

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat, hal yang paling sering dilakukan oleh orang, maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian.[1] Perjanjian adalah suatu perbuatan yang menimbulkan perikatan *(verbintenisscheppende overeenkomst).*[2] Secara umum kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan, mengenai hal pokok atau unsur esensial dalam kontrak tersebut. Namun, dalam BW telah ditentukan syarat sahnya perjanjian bukan hanya kesepakatan. Kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian, merupakan syarat mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, tetapi yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan, dapat dilakukan secara tegas, maupun dengan tidak tegas, yang terpenting adalah dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak, bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan[3].

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang didukung dengan perkembangan proses hukum jaminan, banyak golongan masyarakat yang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan 13 BW

Miru, Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian, (Makassar: UPT Unhas Press), . 29

mengagunkan hak atas tanahnya kepada kreditor. Salah satu bentuk perjanjian yang dapat dilakukan adalah perjanjian kredit dengan bank sebagai kreditor. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disingkat UU Perbankan) selaras pula dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengatur bahwa, kredit adalah penyediaan uang, atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Objek Hak Tanggungan dapat berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT), 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 terhadap kreditor tertentu dari kreditor-kreditor lain.

asal 1320 BW mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, di mana atunya adalah adanya kesepakatan, atau kata sepakat, yang n diselaraskan dengan asas konsensualisme, bahwa perjanjian

Optimized using
trial version
www.balesio.com

terbentuk karena adanya sepakat dan sah, maka hal ini yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara bank sebagai kreditor, dan perorangan atau badan hukum sebagai debitor.

Selaras dengan asas konsensualisme, bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara 2 (dua) orang atau lebih telah mengikat, sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*.[4] Perjanjian kredit juga termasuk dalam perjanjian yang bersifat riil, karena mensyaratkan adanya penyerahan objek perjanjian sebagai suatu perjanjian tambahan dari perjanjian pokok.

Pada umumnya, perjanjian kredit lebih mengarah pada bentuk jaminan yang dapat diikat dengan jaminan hak tanggungan oleh kreditor. Penyaluran kredit pada masyarakat bukan tanpa masalah, permasalahan yang paling sering dikeluhkan oleh pihak perbankan yang bertindak sebagai kreditor adalah kredit macet atau wanprestasi. Dalam permasalahan hutang-piutang, sering kali berjalan tidak sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian kredit, dan banyaknya debitor yang mengingkari prestasinya, membuat kreditor menjual yang dijaminkan oleh debitor. Perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditor dan debitor, lahir karena adanya kesepakatan dari para pihak. Pihak kreditor akan meminta jaminan kepada debitor, demi terpenuhinya asas kehati-hatian antara kreditor dan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ı Widjaja, Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata, Raja Grafindo Jakarta, 2007, hlm. 263

debitor. Suatu perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor nya, selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh debitor yang bersangkutan. Apabila permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka dilakukan suatu kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan utang.[5]

Objek jaminan yang biasanya paling banyak digunakan, dalam perjanjian kredit bank yaitu hak atas tanah, dengan status tanah hak milik. Tanah menjadi salah satu kebendaan yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan. Merujuk pada ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UUHT, yaitu hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang, dengan dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Keberadaan UUHT telah menentukan suatu konsep mengenai objek hak tanggungan. Merujuk pada perumusan pasal ini, maka hak pakai atas tanah negara wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan, juga dapat dibebani hak tanggungan menurut sifatnya.[6]

Sertifikat tanah yang telah diikat dengan hak tanggungan, bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada kreditor sebagai pelaksana. UU Perbankan telah mengatur secara khusus, bahwa subjek hukum perjanjian kredit adalah bank dan nasabah. Ketentuan mengenai prosedur eksekusi jaminan, dilaksanakan dengan 3 (tiga) prosedur pelaksanaan eksekusi

Optimized using
trial version
www.balesio.com

din Rahman, Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia, Citra kti, Bandung, 1995, hlm.149.

Euginee Putri Larasati, Farida Pattitingi, Hasbir Paserangi, Perlindungan Hukum itor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan bitor Wanprestasi. Justitia: Jurnal Ilmu hukum dan Humaniora, Vol.8,No.5.

diatur pada Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b UUHT yaitu *Parate Executie*, *Title Executorial* dan penjualan di bawah tangan. Pelaksanaan *parate executie,* dilakukan jika debitor sering kali wanprestasi dan dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL). Pelaksanaan eksekusi *title executorial,* dilakukan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg dengan syarat dari Ketua Pengadilan, tentang penetapan Sertifikat Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi di bawah tangan, dilakukan dengan persetujuan dari para pihak debitor dan pihak kreditor melalui bawah tangan apabila dapat menyelesaikan utang piutang.

Pemberian fasilitas kredit bukanlah tanpa risiko, melainkan memiliki beberapa risiko yang dimungkinkan akan terjadi seperti kemacetan pelunasan kredit (risiko kredit), risiko yang timbul karena pergerakan pasar (risiko pasar), risiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (risiko likuiditas), serta risiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (risiko hukum).[7]

Jika debitor tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi) dalam pelaksanaan kewajiban pembayaran utang, maka berdasarkan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Akbar Santosa, Sabir Alwy, Nurfaidah Said, Perlindungan Hukum Bagi Para ıam Suatu Kredit Perbankan Akibat Penyebaran Covid-19 Dikategorikan Sebagai Memaksa, Doktrinal: Jurnal of Law, 5 (1) April 2022, 114-141.

pada sertifikat hak tanggungan kreditor memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.[8] Sertifikat hak tanggungan tersebut berisikan pencatatan tanggal didaftarkannya dalam buku tanah hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan tersebut dapat menjadi bukti bahwa telah timbul perjanjian,[9] sekaligus terjadi penyerahan suatu objek jaminan hak tanggungan. Lebih lanjutnya terdapat dalam penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) UUHT :

> "Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan ketentuan dalam ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap"

Sesuai dengan Pasal 1131 BW "Setiap kebendaan milik debitor baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya." dapat diartikan bahwa kreditor berhak mengeksekusi jaminan, Ketika debitor cidera janji (wanprestasi).

Pada prinsipnya, sebelum dilakukannya eksekusi objek jaminan kredit macet, pihak kreditor telah memberikan Surat Peringatan (SP) yang kemudian diikutkan dengan upaya-upaya mengatasi kredit macet, dengan memberikan keringanan berupa Penjadwalan Kembali *(rescheduling)*,

---

di Dianawati, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa rmohonn Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri, Jurnal Akta, 2017, Vol.

arsono dan Sudarianto, Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak an, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 1996, hlm. 17

Optimized using trial version www.balesio.com

Persyaratan Kembali *(restructuring)* dan Penataan Kembali *(reconditioning)*. Jika semua upaya tersebut telah terlaksana dan tidak menemukan titik terang atau debitor tidak beriktikad baik, maka kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan. Kreditor dalam perjanjian kredit merupakan kreditor separatis, karena menguasai objek jaminan secara yuridis di mana pelunasan piutangnya berdasarkan perjanjian diutamakan dari piutang lain. Artinya, bahwa manakala terjadi wanprestasi maka kreditor berhak melakukan penjualan objek benda jaminan debitor melalui pelelangan umum. Pasal 6 UUHT memuat aturan “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang) menjelaskan “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”. Pada dasarnya, penetapan nilai tersebut menurut Standar Penilaian Indonesia. Karakteristik yang digunakan dalam menilai tujuan lelang adalah nakan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Dalam hal penentuan nilai minan, penjual yang dalam ini adalah kreditor dapat menentukan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Nilai Pasar (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi (nilai minimum), agar dapat mengetahui sebuah limit dari objek jaminan tersebut.

Bertalian dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang diatur pada Pasal 2 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dibagi menjadi 2 (dua) berdasarkan kategori, yaitu lelang wajib dan lelang sukarela, yang kemudian lelang wajib tersebut terbagi pula menjadi lelang eksekusi dan lelang noneksekusi.

Pelaksanaan lelang atas ketentuan Pasal 6 UUHT, merupakan jenis lelang eksekusi. Pelaksanaan lelang ini akan dilakukan melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebelum dilakukannya lelang, kreditor harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis disertai dengan dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL. Apabila dokumen persyaratan lelang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak diperbolehkan menolak permohonan lelang yang diajukan. Pejabat lelang, atau instansi terkait yang berwenang melaksanakan lelang tersebut terdiri dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat dengan KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam kegiatan lelang objek jaminan ini, sering kali terjadi permasalahan yang menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak, baik debitor maupun kreditor sebagai penjual. Seperti halnya kegiatan lelang ıcat prosedur karena dilaksanakan tidak mematuhi beberapa prosedur yang berlaku, sehingga menimbulkan ketidakadilan dan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ketidakpastian hukum terhadap debitor dan objek jaminan.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh perbankan adalah sah menurut hukum berdasarkan Pasal 6 UUHT yang mengatur bahwa “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama. Hal tersebut, didasari pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan.

Dari 2.400 gugatan, terdapat 1.500 gugatan dengan dalil perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad* pada tahun 2021.[10] Perbuatan melanggar hukum yang didalilkan memiliki karakteristik yang berbeda-beda, seperti gugatan mengenai sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Dalil yang terus-menerus digunakan untuk menyatakan adanya *onrechtmatige daad* dalam gugatan atas nilai limit suatu objek jaminan, biasanya terkait penetapan atas nilai limit lelang objek jaminan hak tanggungan yang rendah.

ada kenyataannya, terdapat beberapa kasus yang terjadi di

utusan3.mahkamahagung.go.id/ diakses pada tanggal 22 Maret 2023

Optimized using
trial version
www.balesio.com

beberapa kota. Pertama, kasus ini terjadi di Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Penggugat yang berkedudukan di Kota Kendari menggugat Tergugat I PT. Bank Panin Tbk Jakarta Pusat cq. PT Bank Panin Tbk KCU Kendari, Tergugat II Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. KPKNL Kendari, Tergugat III Intan Sinira dalam hal ini sebagai pembeli lelang dan Tergugat IV Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari dengan akhir Putusan Nomor 66/Pdt.G/2017/PN.Kdi dan Putusan Nomor 528/K/Pdt/2019 terkait lelang objek jaminan dengan penurunan nilai limit sehingga debitor mengalami kerugian dan juga debitor merasa tidak dilibatkan dalam kegiatan objek jaminan tersebut dengan alasan tidak adanya koordinasi yang kemudian berakibat pada nilai jual objek jaminan.

Contoh kasus lain yang menjadi penelitian adalah Putusan Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Bkt, dimana kreditur atau tergugat adalah PT Bank Pundi Indonesia Tbk Cabang Bukittinggi pada kasus ini digugat oleh debiturnya mengenai lelang yang dilaksanakannya. Pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh para tergugat dianggap tidak beriktikad baik dan termasuk dalam perbuatan melawan hukum *(onrechtmatigedaad)*, karena telah melakukan pengumuman lelang secara sepihak, sehingga gugatan diajukan oleh penggugat telah dikabulkan oleh majelis. Pelaksanaan lelang seharusnya dilaksanakan dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, tetapi tergugat melakukan pengumuman lelang kurang dari 1 (satu) bulan. Pengumuman lakukan pada tanggal 01 April 2016, kemudian pelaksanaan lelang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dilakukan pada tanggal 28 April 2016.[11]

Serta Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN Pwt, dimana kreditur atau tergugat adalah PT Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Utama Purwokerto, pada kasus ini debitur merasa bahwa penurunan nilai limit dari nilai pasar sangat tidak wajar, meskipun kreditur hanya membutuhkan pelunasan hutang melalui hasil lelang objek jaminan seharusnya kreditur tetap harus memperhatikan nilai yang pantas untuk objek hak tanggungan.

Melihat beberapa contoh kasus serupa tersebut di atas, perlu untuk mengetahui kewenangan dan kedudukan pihak perbankan sebagai kreditor dalam melakukan kegiatan lelang objek jaminan, terkhusus untuk menurunkan besaran nominal limit lelang. Kemudian, perlu pula untuk melihat dampak penurunan besaran nominal limit lelang suatu objek jaminan. Serta melihat tanggung jawab penaksir dalam hal penentuan nilai suatu objek lelang. Secara prinsip, setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, dengan harapan dapat memperoleh harga tertinggi terhadap objek jaminan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, secara jelas dan terang bahwa seringkali terjadi perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan, di mana hal tersebut tidak sejalan dengan asas keadilan karena telah merugikan pihak tergugat. Beberapa contoh kasus di atas, kup menjelaskan berbagai macam bentuk permasalahan dalam

Optimized using
trial version
www.balesio.com

PN BUKITTINGGI Nomor 13_Pdt_Plw_2016_PNBkt_Kabul

kegiatan lelang suatu objek jaminan hak tanggungan, mulai dari penentuan atau penurunan nilai limit secara sepihak, kurangnya koordinasi antara tergugat dan penggugat dalam hal jumlah pasti dari hutang penggugat, hingga jangka waktu pengumuman dan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan prosedur.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah objek jaminan hak tanggungan dapat dilelang jika harga lelangnya berada di bawah nilai limit objek tersebut?
2. Apakah penaksir bertanggung jawab dalam hal penentuan nilai limit objek lelang di bawah nilai likuidasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis objek jaminan yang dilelang dengan penetapan nilai limit tidak wajar.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab penaksir dalam hal penentuan nilai limit objek lelang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap tulisan ini mampu menjadi bahan kajian hukum keperdataan, khususnya di bidang Hukum Perjanjian dan Hukum Jaminan. Serta dapat dijadikan sebagai referensi untuk tulisan yang berkaitan.

nfaat secara praktis

alam penelitian ini, penulis berharap pula tulisan ini mampu

Optimized using
trial version
www.balesio.com

memberikan masukan yang berguna bagi pihak perbankan serta instansi terkait seperti KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II dalam pengambilan kebijakan tentang perjanjian dengan suatu jaminan.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

E. ORISINALITAS PENELITIAN

Nama Penulis	: Fatimah Zahra	
Judul Tulisan	: Keabsahan Hasil Lelang Hak Tanggungan Dengan Nilai Limit Terlalu Rendah Di bawah Harga Pasar	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Universitas Narotama, Surabaya	
Uraian	**Penelitian Terdahulu**	**Penelitian Saat Ini**
Isu dan Permasalahan	: Perubahan nilai harga objek jaminan yang tidak sesuai dengan harga pasar	Implikasi pelaksanaan lelang yang cacat prosedural terkait penurunan nilai limit serta tanggung jawab penaksir dalam hal penurunan nilai limit
Teori pendukung	: Teori Perlindungan Hukum	Teori Keadilan Teori Tanggung Jawab
Metode penelitian	: Normatif	Normatif
Pendekatan (normatif)	: 1. Pendekatan Perundang-undangan 2. Pendekatan Konseptual 3. Pendekatan Kasus	1. Pendekatan Perundang- undangan 2. Pendekatan Konseptual 3. Pendekatan Kasus
Hasil & Pembahasan	: Ketika debitor cidera janji kreditor sebaiknya tidak sewenang-wenang, serta kantor lelang berkewajiban menginformasikan terlebih dahulu kepada pihak terkait, harus memperhatikan asas keadilan. Selisih dari hasil penjualan lelang merupakan hak debitor atau pemilik jaminan.	Penetapan nilai limit objek lelang dibawah nilai pasar atau nilai likuidasi merupakan bentuk sewenang-wenang, penurunan nilai limit seharusnya hanya didasarkan jika terjadi perubahan yang signifikan terhadap objek lelang. Serta memperjelas kedudukan penilai dan penaksir, pada perkembangan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terus-menerus mengalami perubahan.
ebaruan ajian	: Terdapat beberapa perbedaan terhadap kebaruan tulisan karena tulisan ini mengkaji tentang keselarasan hukum pelaksanaan lelang objek jaminan, terhadap dugaan pelaksanaan lelang dengan penetapan nilai limit, di bawah nilai likuidasi, sehingga bertentangan dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.	

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Nama Penulis	: Sandra Irani	
Judul Tulisan	: Kajian Hukum Terhadap Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Hutang Kebendaan Milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang Dalam Kaitannya Dengan Pengurusan Piutang Negara (Penelitian pada KP2LN Medan)	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2006	
Perguruan Tinggi	: Universitas Sumatera Utara, Medan	
Uraian	**Penelitian Terdahulu**	**Penelitian Saat Ini**
Isu dan Permasalahan	: Pembatalan penjualan objek lelang pada pembeli sehingga melibatkan kembali instansi terkait untuk melakukan disposisi	Implikasi pelaksanaan lelang yang cacat prosedural terkait penurunan nilai limit serta tanggung jawab penaksir dalam hal penurunan nilai limit
Teori pendukung	: Teori Perlindungan Hukum	Teori Keadilan Teori Tanggung Jawab
Metode penelitian	: Normatif	Normatif
Pendekatan (normatif)	: 1. Pendekatan Perundang-undangan 2. Pendekatan Konseptual 3. Pendekatan Kasus	1. Pendekatan Perundang- undangan 2. Pendekatan Konseptual 3. Pendekatan Kasus
Hasil & Pembahasan	: Proses permohonan pembatalan eksekusi lelang diajukan kepada KP2LN karena adanya pelunasan hutang, barang dan/atau dokumen barang yang akan dilelang disita dalam perkara pidana, barang jaminan telah musnah, adanya penjualan barang jaminan penanggung hutang secara bawah tangan dan adanya penebusan barang jaminan oleh pihak ketiga.	Penetapan nilai limit objek lelang dibawah nilai pasar atau nilai likuidasi merupakan bentuk sewenang-wenang, penurunan nilai limit seharusnya hanya didasarkan jika terjadi perubahan yang signifikan terhadap objek lelang. Serta memperjelas kedudukan penilai dan penaksir, pada perkembangan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terus-menerus mengalami perubahan.
ebaruan ajian	: Terdapat beberapa perbedaan terhadap kebaruan tulisan karena tulisan ini mengkaji tentang keselarasan hukum pelaksanaan lelang objek jaminan terhadap dugaan pelaksanaan lelang dengan penetapan nilai limit di bawah nilai likuidasi, sehingga bertentangan dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.	

Optimized using
trial version
www.balesio.com

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengaturan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian dapat ditemukan pada beberapa pendapat ahli, seperti yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa perjanjian adalah perbuatan berdasar kesepakatan dimana seorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi tersebut menunjukkan adanya asas konsensualisme, asas kepercayaan dan asas keseimbangan. Bahwa atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, kedua pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian sehingga ada perjanjian dan keseimbangan hukum antara keduanya.[12]

Secara khusus Pasal 1313 BW juga mengatur bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.[13] Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara 2 (dua) pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.[14]

Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Liberty, Yogyakarta, 1995,

:ti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hlm.1.

Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, (Bandung: PT. Sumur, 1981), hlm.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Tolak ukur sahnya suatu perjanjian apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Syarat kesepakatan dan syarat cakap disebut sebagai syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal disebut dengan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian.

Secara umum, kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan tentang hal pokok atau unsur esensial dalam kontrak tersebut, tetapi dalam BW telah ditentukan syarat sahnya perjanjian bukan hanya kesepakatan. Syarat mutlak terjadinya suatu kontrak adalah adanya kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian. Kesepakatan yang dimaksud dapat terjadi dengan berbagai cara, tetapi yang terpenting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan dengan secara tegas, maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.[15]

Setiap orang yang melakukan perjanjian, pasti menghendaki bahwa perjanjian yang dibuatnya sah, sehingga mengikat para pihak secara murni tanpa menimbulkan masalah di kemudian hari. Keabsahan perjanjian telah ditentukan pada Buku III BW yaitu Pasal 1320 BW. Syarat sahnya

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Miru, 2022. Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian, (Makassar: UPT Unhas n. 29.

perjanjian, berkaitan pula dengan Buku I BW sehingga untuk menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, berdasar pula pada keseluruhan pasal-pasal dalam BW.

Pasal 1321 BW mengatur bahwa tiada kesepakatan yang sah apabila kesepakatan itu dilakukan karena kekhilafan atau dilakukan dengan paksaan atau penipuan. Adanya paksaan dalam suatu kesepakatan akan membuat suatu perjanjian batal.

Berdasarkan Pasal 1233 BW sebagai sumber dari perikatan, bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang karena suatu perjanjian" maka, dapat diartikan bahwa suatu perikatan dapat lahir karena suatu perjanjian maupun karena undang-undang dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.[16]

Pasal 1131 BW mengatur bahwa konsekuensi dari suatu perjanjian adalah seluruh harta kekayaan seseorang, atau badan hukum tersebut akan dipertaruhkan, dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut.[17]

Bahwa hukum perjanjian BW bersifat terbuka, artinya BW memberikan kebebasan kepada para pihak untuk merujuk pada BW atau mengaturnya sendiri dalam isi perjanjian yang dibuatnya karena hakikatnya

---

Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan Kedua Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 3.

n Widjaja dan Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang- Undang, PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.1.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

hukum perjanjian adalah suatu hasil dari kesepakatan kedua pihak. Perjanjian akan melahirkan perikatan, atau suatu hubungan hukum yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian, suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) BW, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.[18]

2. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Terdapat beberapa asas dalam perjanjian atau kontrak, antara lain:[19]

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan esensi dari hukum perjanjian. Kata sepakat pada mereka yang mengikatkan diri telah melahirkan perjanjian atas keduanya. Bahwa suatu perjanjian yang dibuat dua orang atau lebih telah mengikat, sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Mengingat Pasal 1320 BW mengenai syarat pertama sahnya perjanjian, mengenai adanya kata sepakat pada perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak berkaitan pula dengan arti konsensualisme itu sendiri yang berasal dari kata "Konsensus" yang artinya "sepakat". Bahwa antara pihak-pihak telah tercapai suatu persesuaian kehendak.

b. Asas Kebebasan Berkontrak *(Freedom of contract)*

---

dolf, Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional, Bandung: Refika Aditama, 2006,

H.S. Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar 013), hlm. 9-14.

Optimized using trial version www.balesio.com

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW menentukan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat kontrak dan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri isi dari kontrak tersebut.[20] Pada dasarnya kebebasan para pihak dalam mengatur isi dari kontrak tersebut harus selaras dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 BW.

c. Asas Kekuatan Mengikat sebagai Undang-Undang

Berdasarkan Pasal 1338 BW, tersirat juga *Asas Pacta Sunt Servanda* yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat, secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain, bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka, karena perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, melainkan harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga para pihak harus menaati perjanjian yang telah mereka sepakati bersama, dan jika terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian, maka pihak lainnya dapat melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik *(de Goedetrow)* berkaitan dengan pelaksanaan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ıady, Pengantar Hukum Bisnis, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 12

suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) BW menentukan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Itikad baik dari segi subjektif berarti suatu kejujuran dan dari segi objektif berarti kepatutan. Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Subekti, terdapat berbagai macam bentuk dari suatu perjanjian, antara lain adalah sebagai berikut :

a. Perjanjian Jual-Beli

Perjanjian jual dan beli adalah perjanjian yang dimana pihak penjual bersedia memberikan sesuatu atau benda dan pihak yang satunya membayar sesuai dengan harga yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

b. Perjanjian Tukar Menukar

Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian yang dimana kedua belah pihak sepakat dan berkewajiban untuk menyerahkan dan menerima barang yang ditukar.

c. Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang sepakat untuk melakukan hal sewa menyewa atau memberikan

epada pihak yang sudah tertulis dalam perjanjian tersebut serta

hak dan kewajiban para pihaknya itu sendiri

Optimized using
trial version
www.balesio.com

d. Perjanjian Pengangkutan

Perjanjian pengangkutan adalah perjanjian yang satu pihak secara aman membawa orang atau benda dari suatu tempat ke tempat tujuan dan pihak satunya lagi membayar jasa dari pengangkutan tersebut.

e. Perjanjian Pinjam Meminjam

Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian yang dimana pihak pertama memberikan

f. Perjanjian Perdamaian

Perjanjian perdamaian adalah perjanjian yang dimana pihak-pihak harus melepaskan sebagian tuntutannya agar tidak menimbulkan masalah.

g. Perjanjian Penitipan Barang

Perjanjian penitipan barang adalah perjanjian yang dimana satu pihak menyimpan barang dari pihak lainnya dan bertanggung jawab untuk mengembalikan barang dalam bentuk keadaan yang sama.

B. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin *"credert"*. Dalam perkreditan hubungan kreditor dan debitor didasari oleh kepercayaan, yaitu kepercayaan kepada debitor dalam jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui untuk mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan. Kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang tidak dilakukan

ıan pada saat menerimanya melainkan pengembaliannya

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.[21]

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil, sebagai perjanjian yang bersifat prinsip, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya.[22] Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.[23] Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balasan atas prestasi (kontraprestasi), maka transaksi kredit berkaitan dengan uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen- komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi mendatang.[24]

Perjanjian kredit dalam arti lain yaitu sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai kreditornya, terhadap perjanjian tersebut debitor diwajibkan untuk melunasi

---

[21]Johannes Ibrahim, Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit
ah, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 17.
Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak
an Melalui Balai Lelang, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol.4, No.2, April 2020.
s Ibrahim, Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian
k (Perspektif Hukum dan Ekonomi), Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 19.
10.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan pemberian bunga. Hubungan kredit antara bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang dalam bentuk pinjam meminjam. Bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XII dari Buku III BW.[25] Dapat dikatakan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 BW. Perjanjian pinjam-meminjam juga berupa penyerahan benda yang akan habis yang biasanya dikenal dengan istilah pinjam pakai habis *(verbruiklening)*. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkannya. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh "penyerahan" uang yang dilakukan bank kepada nasabah.[26]

Perjanjian kredit menurut Mariam Darus Badrulzaman adalah perjanjian pendahuluan *(voor overeenkomst)* dari penyerahan yang merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman. mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit biasanya bertujuan untuk program pembangunan, biasanya dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan

---

Abdul Hay, Hukum Perbankan di Indonesia. Pradnya Paramita, Bandung, 1975,

s Ibrahim, Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian
ık (Perspektif Hukum dan Ekonomi), Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm.28

Optimized using
trial version
www.balesio.com

tersebut. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa, pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.

Sutan Remy Sahdeini mengemukakan 3 (tiga) ciri perjanjian kredit bank, yaitu:

1. Bersifat Konsensual

   Sifat konsensual suatu perjanjian kredit, merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian pinjam-meminjam uang yang bersifat riil. Perjanjian kredit adalah perjanjian *loan of money,* menurut hukum Inggris dapat yang bersifat riil maupun konsensual, tetapi menurut hukum Indonesia bukan perjanjian pinjam- meminjam uang yang bersifat riil. Bagi perjanjian kredit yang jelas- jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah, bahwa sifat perjanjian itu merupakan konsensual.

2. Penggunaan Kredit Tidak Dapat Digunakan Secara Leluasa

   Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor, tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan, atau tujuan tertentu oleh nasabah debitor. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian, dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk akhiri perjanjian kredit secara sepihak, dan untuk seketika gus menagih seluruh baik debit atau *outstanding* kredit.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

3. Syarat Cara Penggunaannya

Hal yang membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan. Cara lain hampir dapat dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Pada peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditor ke dalam kekuasaan debitor dengan tidak disyaratkan cara debitor akan menggunakan uang pinjaman itu.

C. Pengaturan Tentang Penjualan Lelang

1. Pengertian Penjualan Lelang

Lelang di Indonesia sudah ada sejak Tahun 1908, ditandai dengan terbitnya Peraturan Lelang *(Vendu Reglement). Vendu Reglement* yang diundangkan dalam *Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908 merupakan awal mula lahirnya mekanisme lelang di Indonesia. Pada awalnya pemberlakuan *Vendu Reglement* hanya berlaku bagi warga Belanda yang pada waktu itu menduduki wilayah Indonesia. Mekanisme lelang digunakan untuk mengatasi permasalahan barang- barang milik para pejabat Belanda yang berpindah tugas. Kemudian, lelang berkembang menjadi penjualan barang-barang permintaan pengadilan atau dikenal dengan lelang eksekusi.[27]

endu Reglement mengatur tata cara lelang, siapa yang

ww.djkn.kemenkeu.go.id/artikel

Optimized using
trial version
www.balesio.com

melaksanakan lelang, barang-barang yang dilelang, biaya-biaya yang timbul dalam lelang, pembukuan lelang dan institusi yang boleh menyelenggarakan lelang. *Vendu Reglement* juga mengatur mekanisme lelang secara detail, termasuk tata cara penawaran lelang. *Vendu Reglement* sekaligus menjadi dasar terbentuknya kantor Inspeksi Lelang sebagai lembaga pertama di Indonesia yang berwenang melaksanakan lelang. Inspeksi lelang ini bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan *(Direktuur Van Financient).* Inspeksi Lelang kemudian beralih di bawah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dengan nama Kantor Lelang Negara (KLN). Dalam pelaksanaannya, KLN menunjuk seorang Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.[28]

Menurut Soemitro, lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantara kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

tidak boleh tukar menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum. Secara umum lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.[29]

Lebih jelasnya, lelang menurut pengertian di atas adalah suatu bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual, penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga di mana orang–orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.[30]

Penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan ıng makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana

an Menteri Keuangan Republik Indonesia. No. 304/KMK.01/2002
t Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, Eresco, Bandung, 1987, hlm. 153

Optimized using
trial version
www.balesio.com

orang orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.[31]

2. Asas-Asas Penjualan Lelang

Setiap pelaksanaan lelang harus berpedoman pada beberapa asas hukum yang terdapat dalam perundang-undangan, antara lain[32] :

a. Asas Keterbukaan

Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme.

b. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada

---

ı, M. Yahya, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Gramedia, 989, hlm. 115.

naen, Penyitaan Dan Eksekusi, CV Pustaka setia, Bandung, 2017,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

kepentingan penjual. Terkhusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

d. Asas Efisiensi

Asas ini akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Adapun rancangan perubahan asas-asas perlelangan pada Pasal 2

Perlelangan, terdiri dari:

as Transparansi;

Optimized using
trial version
www.balesio.com

b. Asas Kompetitif;

c. Asas Manfaat;

d. Asas Akuntabel;

e. Asas Efektif;

f. Asas Efisien;

g. Asas Publisitas;

h. Asas Proporsional;

i. Asas Kepastian Hukum;

j. Asas Perlindungan Hukum.

3. Tahapan Lelang

a. Pra Lelang

Pra lelang adalah salah satu rangkaian kegiatan yang harus dilalui sebelum hari lelang dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang dan profesional guna mengoptimalkan hasil lelang. Rangkaian Pelaksanaan Pra Lelang adalah sebagai berikut[33] :

1) Pengajuan Permohonan Tertulis, perihal eksekusi oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang. Dalam hal Penjual merupakan unit internal pada KPKNL, permohonan lelang diajukan oleh pejabat yang berwenang sesuai organisasi dan tata kerja DJKN kepada Kepala KPKNL yang berwenang. Pengajuan permohonan lelang dapat dilakukan

[33] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020

Optimized using
trial version
www.balesio.com

menggunakan Aplikasi Lelang. Dalam hal permohonan lelang diajukan menggunakan Aplikasi Lelang dan dokumen persyaratan lelang telah terverifikasi secara digital, asli surat permohonan beserta dokumen persyaratan lelang harus telah diterima Kepala KPKNL paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dinyatakan lengkap. Asli surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang disampaikan kepada Kepala KPKNL melalui Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai. Setiap permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Pengadilan, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dikenakan bea permohonan lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

2) Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang, waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Terkecuali bagi waktu pelaksanaan lelang untuk lelang terjadwal khusus ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang.[34]

3) Pembatalan Sebelum Lelang, dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan permintaan Penjual, penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, atau hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri terkait.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

minan Penawaran Lelang, dalam setiap pelaksanaan Lelang,

) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020

Peserta Lelang wajib menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.

5) Penentuan Nilai Limit, setiap kegiatan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit dimana penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Nilai Limit tersebut juga harus dicantumkan dalam Pengumuman lelang.

6) Pengumuman Lelang, dalam hal pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual, yang diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang.

b. Nilai Limit, Nilai Pasar, dan Nilai Likuidasi

Nilai limit menjadi syarat dalam setiap pelaksanaan lelang. Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual, nilai limit ditetapkan berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir, bahkan harga perkiraan sendiri. Nilai limit merupakan harga ıum dari objek lelang, yang ditetapkan oleh pemilik objek. Apabila ıian dilakukan oleh penilai independen *(independent appraisal)*

Optimized using
trial version
www.balesio.com

yang merujuk pada pengaturan SPI, bahwa nilai pasar dan nilai likuidasi menjadi dasar penilaian dalam proses lelang. Penjual cenderung memberi prioritas pada nilai pasar, sebagai patokan utama nilai tertinggi dalam menetapkan nilai limit, sementara nilai likuidasi menjadi patokan nilai terendah dalam menetapkan nilai limit.

Nilai pasar merupakan representasi nilai dalam bentuk pertukaran, atau jumlah uang yang dapat diperoleh, atau dibayarkan terkait dengan suatu aset atau liabilitas, aset atau liabilitas tersebut dipasarkan untuk dijual ada tanggal penilaian, serta dalam kondisi yang memenuhi persyaratan definisi nilai pasar, yang dilakukan antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Pada umumnya landasan penilaian properti yang akan dijadikan agunan atau objek lelang menggunakan nilai pasar. Penetapan nilai agunan berdasar pada 5 (lima) unsur, yaitu unsur penilaian, penguasaan, pengamanan dan pemanfaatan. Penilaian dilakukan secara objektif, jujur, bertanggung jawab, dan memberikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai ini, dapat ditentukan dengan menggunakan 4 (empat) nilai, yaitu nilai pasar, nilai likuidasi, proyeksi nilai pasar wajar, royeksi nilai likuidasi.

Nilai likuidasi merupakan sejumlah uang yang mungkin diterima

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai wajar. Nilai likuidasi juga diartikan sebagai nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya. Pada beberapa objek yang membutuhkan pelunasan secara cepat melalui lelang dan tidak akan menunggu waktu normal pemasaran demi mencapai harga pasaran.

Nilai likuidasi menjadi nilai alternatif terakhir, dalam penurunan nilai limit. Penentuan nilai likuidasi erat kaitannya dengan lamanya waktu ekspos *(exposure time),* artinya berkaitan dengan perkiraan durasi di mana suatu aset yang dinilai dianggap telah tersedia untuk dijual, dalam konteks pasar hipotesis sesuai dengan definisi nilai pasar pada saat penilaian. Estimasi waktu dengan pendekatan retrospektif, berdasarkan analisis peristiwa dengan asumsi bahwa transaksi terjadi di pasar yang terbuka dan kompetitif.

c. Pelaksanaan Lelang

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang- Undang atau Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 22 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pelaksanaan lelang Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang; Pemandu Lelang berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN; Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN.

1) Penawaran Lelang, dilakukan dengan cara lisan, tertulis, dan tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit. Penawaran lelang secara lisan, dilakukan dengan kehadiran peserta. Penawaran lelang secara tertulis, dilakukan dengan kehadiran peserta secara fisik di tempat pelaksanaan lelang atau lelang tanpa kehadiran peserta. Penawaran lelang dilakukan dengan harga inklusif atau eksklusif.[35]

2) Penetapan Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli. Dalam pelaksanaan lelang yang tidak menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai Pembeli berdasarkan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ın Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020

persetujuan Penjual.

3) Pembayaran dan Penyetoran, dalam pelaksanaan lelang pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Hari kerja yang dimaksud adalah yang berlaku bagi Penyelenggara Lelang, dilakukan oleh Pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. Hasil bersih lelang wajib disetor secepatnya kepada Kas Negara oleh Penjual, begitu pula dengan bea lelang dan pajak penghasilan (PPh).

d. Pasca Lelang

1) Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang, dalam hal setelah pelaksanaan lelang Penjual wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran dan/atau menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan.

2) Penyelesaian Bea Lelang, setiap pelaksanaan lelang dikenakan bea lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ıgan. Bea lelang bukan hanya pada lelang yang telah terlaksana juga berlaku pada pembatalan rencana pelaksanaan lelang yang

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dilakukan atas permintaan Penjual, dikenakan Bea Lelang Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

3) Administrasi Perkantoran dan Pelaporan, dalam hal setelah pelaksanaan lelang KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib menyelenggarakan administrasi perkantoran, membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada Pengawas Lelang *(Superintenden)*, dan membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK). Kantor Wilayah juga wajib membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang kepada Direktorat Lelang.[36]

e. Kategori dan Jenis Lelang

Berdasarkan Pasal 2 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kategori lelang terbagi menjadi 2 (dua), yaitu lelang wajib, dan lelang sukarela. Lelang wajib terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu lelang eksekusi, dan lelang noneksekusi.

Lelang eksekusi yang termaktub pada Pasal 3 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdiri dari Lelang Eksekusi benda sitaan panitia urusan piutang negara; Lelang Eksekusi benda sitaan pajak; Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan; Lelang Eksekusi objek hak ungan sesuai Pasal 6 UUHT; Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai

ın Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dengan Pasal 29 UU Jaminan Fidusia; Lelang Eksekusi barang gadai; Lelang Eksekusi harta pailit; Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai; Lelang Eksekusi barang temuan; Lelang Eksekusi barang rampasan; Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan untuk pemenuhan pidana uang pengganti atau pidana denda; Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP; Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 217 UU Lalu Lintas dan Angkutan Jalan; Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 UU Peradilan Militer; Lelang Eksekusi barang bukti sitaan yang berasal dari penanganan tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) UU Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan; Lelang Eksekusi benda sitaan penyidik KPK sesuai Pasal 47A UU Tipikor, dan Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lelang Noneksekusi sebagaimana yang termaktub pada Pasal 4 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdiri dari Lelang Noneksekusi barang milik negara/daerah; Lelang Noneksekusi barang milik desa; Lelang Noneksekusi barang milik badan usaha milik negara/daerah berbentuk perusahaan umum; Lelang Noneksekusi barang milik lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan; Lelang Noneksekusi barang milik negara yang berasal dari aset eks ıeanan dan cukai; Lelang Noneksekusi barang gratifikasi; Lelang ‹sekusi bongkaran barang milik negara/daerah karena perbaikan,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

pemeliharaan, atau pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; Lelang Noneksekusi barang milik negara berupa barang habis pakai eks pemilihan umum; Lelang Noneksekusi aset eks bank dalam likuidasi; Lelang Noneksekusi asset settlement obligor penyelesaian kewajiban pemegang saham akta pengakuan utang; Lelang Noneksekusi aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional/kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset; Lelang Noneksekusi barang kelolaan balai harta peninggalan yang berasal dari harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir; Lelang Noneksekusi benda muatan kapal tenggelam; Lelang Noneksekusi barang milik negara/daerah berupa eks barang hadiah/undian yang tidak diambil atau tidak tertebak; Lelang Noneksekusi barang milik negara/daerah berupa barang habis pakai sisa/limbah proyek yang dananya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah; Lelang Noneksekusi barang dalam penguasaan kejaksaan/oditurat militer yang berasal dari barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil oleh pemilik/yang berhak karena pemilik/yang berhak tidak ditemukan atau menolak menerima; Lelang Noneksekusi barang dalam penguasaan Otoritas Jasa Keuangan yang berasal dari pengembalian keuntungan tidak sah sesuai Pasal 7 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan; Lelang Noneksekusi aset negara berasal dari penanganan harta kekayaan dalam tindak pidana lain tersangkanya tidak diketahui atau menghilang sesuai Peraturan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Mahkamah Agung; Lelang Noneksekusi barang milik eks pemegang persetujuan penggunaan Nomor 23 Tahun 2021; dan Lelang Noneksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lelang Sukarela sebagaimana yang termaktub pada Pasal 5 PMK Petunjuk pelaksanaan Lelang, terdiri dari Lelang Sukarela barang milik badan usaha milik negara/daerah berbentuk perusahaan perseroan; Lelang Sukarela barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; Lelang Sukarela barang milik badan layanan umum/badan hukum Pendidikan yang tidak termasuk barang milik negara/daerah; Lelang Sukarela barang milik perwakilan negara asing; Lelang Sukarela barang milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta; Lelang Sukarela hak tagih (piutang); Lelang Sukarela kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan Lelang Sukarela lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perlu untuk diketahui bahwa pada RUU Perlelangan tidak lagi mengenal atau membagi berdasarkan jenis lelang, tetapi membagi berdasarkan kategori lelang. Merujuk pada Pasal 4 RUU Perlelangan yang akan mengatur bahwa kategori lelang terdiri dari lelang wajib, dan lelang sukarela. Lelang wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang berdasarkan putusan atau penetapan Lembaga peradilan, atau dokumen lain yang memiliki kekuatan yang sama dengan

an atau penetapan lembaga peradilan, dan/atau yang menurut
tuan peraturan perundang-undangan diharuskan dijual dengan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

cara lelang, sedangkan lelang sukarela merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang secara sukarela.

D. Pengaturan Tentang Hukum Jaminan

1. Pengaturan Hukum Jaminan Dalam BW

Hukum jaminan terdiri dari dua kata yaitu hukum dan jaminan. Hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Sedangkan rumusan yang secara tegas menjelaskan definisi tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[37] Jaminan juga dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.[38]

Jaminan adalah pemberian kekayaan seseorang dalam bentuk barang penanggungan dalam hal pembayaran hutang yang ditanggung yang dituangkan dalam bentuk pernyataan kesanggupan menanggung. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditor dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut

---

sumo, Soedikno, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia, Jakarta:Bina s, 2007, hlm. 10

utro, Hartono, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Yogyakarta: 984, hlm. 20

Optimized using trial version www.balesio.com

ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitor.[39]

Jaminan juga dapat diartikan sebagai tanggungan yang pada pembahasan ini hal yang dimaksud ialah kewajiban atas semua perjanjian dari seorang layaknya seperti yang ada pada Pasal 1131 BW ataupun kewajiban atas suatu perjanjian tertentu dari seorang layaknya yang dibahas pada Pasal 1139 sampai 1149 BW mengenai piutang yang diistimewakan, Pasal 1150 sampai 1160 BW mengenai gadai dan Pasal 1820 sampai 1850 BW tentang penanggungan hutang, hak tanggungan ataupun fidusia.[40]

Sifat perjanjian jaminan, dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accesoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh Bank. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accesoir* itu, menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditor. Perjanjian yang bersifat *accesoir* adalah sebagai berikut:

1) Adanya perjanjian pokok;

2) Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;

3) Jika perjanjian pokok batal- ikut batal;

4) Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ıpramono, Perbankan dan Masalah Kredit, Rineka Cipta, Jakarta,2009

Darus, 1991, Perkembangan Lembaga Jaminan Dalam Teori & Praktek, hlm. 71.

5) Jika perutangan pokok beralih karena cessie, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.[41]

Pada dasarnya, perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok, menurut Rutten adalah, perjanjian- perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri. Sementara perjanjian *accessoir* adalah suatu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.[42] Sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan pada perjanjian pokok.[43]

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, asas-asas umum dari hukum benda terdiri dari:

1) Merupakan hukum memaksa *(dwingendrecht)*

Asas yang berarti suatu benda itu hanya dapat diadakan hak kebendaan, sebagaimana yang telah disebutkan dalam undang-undang. Para pihak tidak dapat membuat sendiri hak kebendaan atas benda tertentu, sehingga hanya undang-undang yang dapat memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang atau benda;

2) Dapat dipindahkan

---

[41]Bahsan, M., Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta: [illegible] Pers, 2007, hlm. 28

HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo 2007, hlm. 29-30

dewi Masjchoen Sofwan, 2003, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok- Pokok minan dan Jaminan Perorangan, cet.3, Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta,

Optimized using trial version www.balesio.com

Asas yang berarti hak kebendaan dapat dialihkan kepada siapapun selama yang mengalihkan mempunyai hak untuk itu, dengan syarat pengalihan tersebut tidak melanggar undang-undang;

3) Asas *individualiteit*

Asas yang berarti bahwa objek dari hak kebendaan adalah suatu barang yang dapat ditentukan *(invidueel bepaald)*, orang hanya dapat sebagai pemilik dari barang yang berwujud dan orang tidak dapat memiliki hak kebendaan di atas barang-barang yang ditentukan jenis dan jumlahnya;

4) Asas *totaliteit*

Asas yang berarti bahwa hak kebendaan selalu melekat atas keseluruhan objek dari bendanya;

5) Asas tidak dapat dipisahkan *(onsplitsbaarheid)*

Asas yang berarti bahwa hak kebendaan tidak dapat dipindahkan secara sebagian atau benda tidak dapat dialihkan sebagian dari wewenang atas benda yang ada dalam suatu hak kebendaan tertentu;

6) Asas *prioriteit*

Asas yang berarti bahwa semua hak kebendaan memberikan wewenang yang sejenis dengan wewenang-wewenang dari eigendom;

7) Asas *vermenging*

Asas yang berarti bahwa wewenang hak kebendaan terbatas, hanya dimungkinkan atas benda orang lain, dan tidak mungkin atas hak milik Tidak dapat orang itu untuk kepentingannya sendiri memperoleh ai, hak memungut hasil atas barang sendiri;

Optimized using
trial version
www.balesio.com

8) Asas perlakuan yang berlainan terhadap benda bergerak dan benda tidak bergerak

Asas yang berhubungan dengan penyerahan, pembebanan, *bezit* dan *verjaring* (kadaluwarsa) mengenai benda-benda bergerak *(roerend)*, dan tak bergerak *(onroerend)* berlainan. Untuk benda bergerak hak kebendaan yang dapat diadakan adalah hak gadai *(pand)* dan hak memungut hasil (vruchtgebruik), sedangkan untuk benda tidak bergerak adalah *erfpacht, postal, vruchtgebruik, hipotek,* dan *servituut*;

9) Asas *publiciteit* atau *publisitas*

Asas yang berkaitan dengan pengumuman suatu kepemilikan benda bergerak maupun tidak bergerak kepada masyarakat. Menurut asas ini, benda-benda yang tidak bergerak mengenai penyerahan dan pembebanannya didaftarkan dalam daftar *(register)* umum;

10) Sifat perjanjian

Asas yang berkaitan dengan orang mengadakan hak kebendaan seperti hak memungut hasil, gadai, hipotek, dan lain-lain. Hal tersebut sebenarnya mengadakan perjanjian, dengan sifat perjanjian merupakan perjanjian *zakelijk*.

b. Jenis-Jenis Jaminan

1) Jaminan Umum

Jaminan umum diatur pada Pasal 1131 BW, yang menyatakan jika “segala barang bergerak dan tak bergerak milik debitor baik yang sudah ada yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitor”.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

Berdasarkan aturan tersebut, maka jika setiap perjanjian yang telah disusun dan selanjutnya melahirkan suatu hutang, atau suatu prestasi, maka pembayarannya akan dijamin dengan semua harta benda milik debitor, baik harta yang sudah ada ataupun harta yang baru akan ada di kemudian hari[44]. Dalam jaminan umum memposisikan kreditor mempunyai piutang dan jaminan tersebut, menggunakan jaminan umum akan memperoleh pembayaran lunas secara adil bersama dengan para kreditor lain yang sederajat.

2) Jaminan Khusus

Dalam jaminan khusus kreditor mempunyai hak khusus, yang bisa dikarenakan oleh undang-undang ataupun dikarenakan pihak-pihak yang dengan sengaja membuat perjanjian atasnya.

2. Hak Kebendaan

Hak kebendaan adalah hak mutlak. Pengertian tentang benda diatur pada Pasal 499 BW bahwa yang dinamakan kebendaan ialah tiap barang dan tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Merujuk pada ketentuan Pasal 499 BW maka pengertian *zaak* (benda) dalam perspektif BW tidak saja benda berwujud barang *(goed)*, tetapi juga termasuk pula di dalamnya pengertian benda yang tidak berwujud yang berupa hak-hak tertentu dari seseorang.

Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat

:anto, Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, Mandar Maju, 2015, hlm. 58.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dipertahankan terhadap siapapun, tidak sekedar pada rekan kontrak saja tetapi juga kepada pihak-pihak lain yang mungkin di kemudian hari ikut terkait di dalamnya. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suit* (hak yang mengikuti), artinya hak itu akan tetap mengikuti bendanya ke tangan siapa pun benda itu berada. Hak kebendaan berlaku asas prioritas, artinya bahwa hak kebendaan yang lahir terlebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu), adanya preferensi ini diatur dalam Pasal 1133 BW, bahwa pihak yang memiliki hak kebendaan ini dalam hal pelunasan harus lebih didahulukan pembayarannya, seketika kalau benda yang dijadikan objek hak tersebut laku dalam pelelangan.

Pada dasarnya hak kebendaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan *(zakelijkgenotsrecht);*

b. Hak kebendaan yang memberikan jaminan *(zakelijzakerheidsrecht).*

3. Sifat Perjanjian Jaminan Sebagai Perjanjian Tambahan

Menurut Salim HS, pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank;

b. Perjanjian *Accesoir* (Tambahan), yaitu perjanjian yang bersifat tambahan itkan dengan perjanjian pokok. Contohnya adalah perjanjian gadai,

Optimized using
trial version
www.balesio.com

hak tanggungan, dan fidusia.[45] Perjanjian tambahan merupakan perjanjian pelengkap berisi tentang agunan atau jaminan yang diberikan debitor sebagai bentuk kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya, adapun bentuk jaminan yang seringkali diterima oleh bank seperti Hak Tanggungan, Jaminan fidusia dan sebagainya.

Munir Fuady memberikan pengertian perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang tidak mungkin berdiri sendiri, tetapi mengikuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok.

Menurut Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani perjanjian *accesoir* adalah suatu bentuk perjanjian atau perikatan bersyarat, yang pelaksanaannya atau kebatalannya digantungkan pada pemenuhan atau ketiadaan pemenuhan dari suatu syarat, kondisi atau keadaan dalam perjanjian dasar yang menjadi dasar dari pembentukannya.

E. Pengaturan Tentang Perbuatan Melanggar Hukum

Perbuatan melanggar hukum *(onrechtmatige daad)* dapat diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dan memiliki konsekuensi hukum, sebagaimana diatur dalam beberapa pasal dalam BW yakni, Pasal 1365 BW sampai dengan Pasal 1380 BW. Pasal 1365 yaitu setiap perbuatan melanggar hukum *(onrechtmatige daad)*, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Pada Pasal 1 disebutkan bahwa setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya

S, Op.Cit, hlm. 97.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya. Pasal 1367 BW mengatur bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan- perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.[46]

Dahulu pengadilan menafsirkan melanggar hukum hanya sebagai pelanggaran terhadap pasal-pasal hukum tertulis semata, tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan. Terdapat putusan Mahkamah Agung (*Hoge Raad*) di negeri Belanda yang menjadi preseden terkait hal ini, dengan mengartikan perkataan "melanggar hukum" bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan yang terjadi semata, melainkan atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.[47]

1. Unsur-Unsur Perbuatan Melanggar Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW suatu perbuatan melanggar hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melanggar hukum diawali oleh suatu perbuatan

zqy, S.H. dan Prof. Syahrizal, Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melanggar ın Sanksi Nya. Jurnal Justisia, Jurnal Ilmu Hukum, Perundang- undangan dan osial. 2018. Vol.3. No.2

uady, Perbuatan Melanggar hukum Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 5.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melanggar hukum, tidak ada unsur *"persetujuan atau kata sepakat"* dan tidak ada juga unsur *"klausa yang diperbolehkan"* sebagaimana terdapat dalam kontrak.

b. Perbuatan Tersebut Melanggar Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melanggar hukum. Sejak tahun 1919, unsur melanggar hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
2) Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh undang-undang;
3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan *(geoden zeden)*;
5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 BW tentang Perbuatan ıggar hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi isyaratkan agar pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Oleh karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan *(strict liability),* hal tersebut tidaklah didasari pada Pasal 1365 BW, tetapi didasarkan pada undang-undang lain. Pasal 1365 BW mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melanggar hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1) Ada unsur kesengajaan;
2) Ada unsur kelalaian *(culpa)*;
3) Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf, seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan hal lainnya.

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena perbuatan melanggar hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil yang juga akan dinilai dengan uang. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian Hubungan klausul antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melanggar hukum.

-Jenis Perbuatan Melanggar Hukum

Jntuk adanya suatu perbuatan hukum harus disertai dengan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

pernyataan kehendak dari yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan akibat dari perbuatan itu diatur oleh hukum. Pernyataan kehendak pada asasnya tidak terikat dengan bentuk-bentuk tertentu dan tidak ada pengecualiannya. Adapun perbuatan hukum itu terdiri dari:

a. Perbuatan Hukum Sepihak

Perbuatan Hukum Sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula. Contoh dari perbuatan hukum sepihak tersebut adalah :

1) Perbuatan membuat surat wasiat. Pasal 875 BW mengatur bahwa adapun yang dinamakan wasiat atau testamen adalah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali lagi. Berdasarkan BW, maka pengaturan Surat Wasiat termasuk ke dalam bagian hukum waris, yang susunan dan sistematikanya dalam Buku Kedua BW, dimulai pada BAB XII tentang Pewarisan karena kematian, kemudian BAB XIII tentang Surat Wasiat.[48] Pemahaman terhadap unsur pertama dari surat wasiat, yaitu berlaku setelah pembuatnya meninggal dunia.[49]

2) Pemberian hibah sesuatu benda. Pasal 1666 BW memberikan penjelasan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat

djie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2013,

Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1989, hlm. 96

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

b. Perbuatan Hukum 2 (dua) Pihak

Perbuatan Hukum Dua Pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbal balik). Contoh dari Perbuatan Hukum Dua Pihak tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Persetujuan Jual-Beli. Pasal 1457 BW mengatur jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457 BW tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban;[50]

2) Perjanjian Sewa Menyewa. Pasal 1548 BW mengatur sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Menurut M. Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk

Optimized using
trial version
www.balesio.com

a Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181

dinikmati sepenuhnya;[51]

3) Gadai dalam Pasal 1150 BW di mana gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang berpiutang atau suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berhutang atau oleh seseorang lain atas namanya, dan memberikan kekuasaan kepada berpiutang itu untuk mengambil penulisan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

F. Landasan Teori

1. Teori Keadilan

Aristoteles adalah filsuf pertama yang merumuskan keadilan melalui semboyannya: *"fiat justitia pereat mundus"* (hendaklah keadilan ditegakkan, walaupun dunia harus binasah). Keadilan merupakan kebajikan yang lengkap dalam arti seutuhnya karena keadilan bukanlah nilai yang harus dimiliki dan berhenti saat memilikinya bagi diri sendiri, melainkan "pelaksanaan aktif" relasi dengan orang lain.[52] Plato menegaskan bahwa keadilan merupakan kebajikan utama. Sedemikian utamanya sehingga dalam keadilan terkandung semua kebijakan. Keadilan dan hukum memiliki ikatan yang sangat kuat karena keadilan diperoleh melalui penegakan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

. 220

ıwls, *A Theory Of Justice, Teori Keadilan: Dasar-dasar Filsafat Politik untuk an Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, terjemahan Uzair Fausan dan Heru Pustaka Pelajar Yogyakarta, 2011, hal. 71

hukum.

Menurut Roscoe Pound,[53] keadilan yuridis dipersepsikan bahwa keputusan berdasarkan pada kewenangan, norma atau panduan yang dibentuk dan diterapkan sesuai dengan teknik- teknik hukum. Hans Kelsen[54] melihat keadilan dalam arti legalitas. Suatu kualitas bukan berkenaan dengan isi norma hukum positif tetapi penerapannya. Dalam pengertian ini keadilan adalah penerapan hukum yang sesuai dengan yang ditetapkan dalam suatu tata hukum, baik pada masyarakat kapitalis, komunis, masyarakat demokrasi maupun masyarakat otokrasi. John Rawls[55] berpendapat bahwa ukuran dari keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan bersama yang dibentuk, diperjuangkan dan diberikan itulah yang disebut keadilan. Ada dua prinsip untuk mencapai keadilan menurut Rawls:[56]

---

[53]I Dewa Gede Atmadja, Filsafat Hukum, Setara Press, Malang, 2013, hal. 82 sebagaimana dikutip oleh Yuliana Diah Warsiki Susi Irianti, Disertasi: Prinsip Keadilan dalam Pemanfaatan Varietas Lokal, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2018, hal. 22

[54]*Ibid*

[55]Dominikus Rato, Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum, LaksBang Justicia, Surabaya, 2011, hal. 58

[56] Keadilan juga dapat dimaknai sebagai:

1. Prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya *(principle of greatest equal liberty)*. Menurut prinsip ini setiap orang mempunyai hak yang sama atas seluruh keuntungan masyarakat. Prinsip ini tidak menghalangi orang untuk mencari keuntungan pribadi asalkan kegiatan itu tetap menguntungkan semua pihak.

2. Prinsip kedua ini terdiri dari prinsip perbedaan (the different principle) dan prinsip kesamaan yang adil atas kesempatan *(the principle of fair equality of opportunity).* Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomi harus diatur agar
an manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah
n sosial ekonomi" dalam prinsip perbedaan menunjuk pada ketidaksamaan
ospek seorang untuk mendapat unsur pokok kesejahteraan, pendapat dan
edangkan istilah "yang paling kurang beruntung" (paling kurang diuntungkan)
pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek
aan pendapatan dan otoritas. Jika prinsip ini terwujud maka titik keseimbangan

Optimized using
trial version
www.balesio.com

a. Setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang. Makna kebebasan meliputi: kebebasan memperoleh keuntungan hak dari masyarakat dan keuntungan pribadi asalkan tidak merugikan pihak lain, kebebasan dalam kehidupan politik (hak menyatakan pendapat), hak memilih dan dipilih, kebebasan pers, kebebasan berkeyakinan dan beragama dan mempertahankan hak milik pribadi.

b. Ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sedemikian rupa sehingga:
   1) Dapat diharapkan memberi keuntungan semua orang;
   2) Semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang.

Rawls menekankan bahwa *"Justice is the first virtue of social institutions, as truth is of system of thought. Laws and institutions no matter how efficient and well-arranged must be reformed or abolished if they are unjust."*[57]

Teori keadilan **Rawls** termasyur lewat istilahnya: *Justice as Fairness*, bukan dalam pengertian bahwa *justice* sama dengan *fairness* tetapi karena prinsip-prinsip keadilan tersebut disetujui atau disepakati dalam situasi yang *fair* sehingga dikatakan bahwa teori keadilan adalah *justice as fairness*.[58] Berkaitan dengan Rawls, Ronald Dworkin berpendapat bahwa untuk menjamin upaya seseorang tidak dikorbankan untuk kepentingan mayoritas adalah posisi atau kedudukan manusia yang sangat penting untuk dilindungi secara institusional oleh hukum melalui konsep hak.

---

itulah merupakan aktualisasi hukum yang adil. Uzair Fausan-Teori Keadilan, *Op.Cit,* hal.

awls, A Theory of Justice, The Belknap Press of Harvard University Press, e-Massachusetts, 1999, hlm. 3.

Djaya Darumurti, *Konsep dan Asas Hukum Kekuasaan Diskresi Pemerintah,* Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005, hlm. 91.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *theory of legal liability*, dalam bahasa Belanda disebut dengan *de theorie van wettelijke aansprakelijkheid*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *die theorie der hafting* merupakan teori yang menganalisis tentang teori tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain.[59]

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum menyatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum

Optimized using
trial version
www.balesio.com

ın Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 207

atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia. bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Munculnya tanggungjawab hukum di bidang perdata disebabkan oleh subjek hukum yang tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melanggar hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

G. Bagan Kerangka Pikir

Optimized using
trial version
www.balesio.com

H. Definisi Operasional

1. 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.
2. Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
3. Nilai Pasar *(Market Value)* adalah nilai atau jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu property pada tanggal penilaian antara pembeli berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati dan tanpa paksaan.
4. Nilai Pasar Wajar adalah nilai dalam bentuk jumlah uang dimana pembeli dan penjual bersedia melakukan tukar menukar atas harta kekayaan tersebut, jika ditawarkan di pasaran bebas dalam waktu yang cukup untuk menentukan pembeli dan penjual yang memiliki pengetahuan yang jelas tentang kegunaan yang berhubungan dengan harta kekayaan tersebut.
5. Nilai Sehat adalah nilai berdasarkan atas biaya reproduksi baru dikurangi ısutan, dengan mempertimbangkan sifat dan faedah daripada . atau barang yang bersangkutan.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

6. Nilai Likuidasi *(Liquidation Value)* adalah nilai atau jumlah uang yang dapat diperoleh dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar, ketik suatu aset atau sekelompok aset dijual sedikit demi sedikit.
7. Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
8. Penjualan dibawah nilai limit adalah penjualan objek jaminan dengan menggunakan harga dibawah nilai minimum yang seharusnya.
9. Penilai Pemerintah adalah penilai yang berasal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
10. Penilai Publik adalah penilai yang mendapatkan izin dari Menteri Keuangan atas jasa penilaiannya.
11. Penaksir Internal adalah penaksir yang berasal dari penjual atau internal Bank.
12. Penaksir Independen adalah pihak ketiga diluar bank sebagai penjual, yang telah tersertifikasi dalam melakukan penaksiran berdasarkan Standar Penilaian Indonesia.
13. Pejabat Lelang adalah pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.
14. Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai negeri sipil pada Kementerian ıgan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang.

Optimized using
trial version
www.balesio.com

15. Pejabat Lelang Kelas II adalah orang perseorangan yang berasal dari swasta/umum yang diangkat sebagai pejabat lelang.
16. Penyelenggara Lelang adalah instansi pemerintah atau institusi swasta yang menyelenggarakan lelang.
17. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
19. Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
20. Superintenden Lelang adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
21. Pemandu Lelang adalah orang perseorangan yang membantu Pejabat Lelang dalam menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.

Optimized using
trial version
www.balesio.com