

SKRIPSI

**PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT
DALAM PROSES LELANG KREDIT MACET**

***DETERMINATION OF FAIR MARKET VALUE OF CERDIT
COLLATERAL IN THE PROCESS OF AUCTIONING NON-
PERFORMING LOANS***



Oleh:

KEVIN DIMAS SAREONG

B011171090

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN**

MAKASSAR

2024

HALAMAN JUDUL
PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT
DALAM PROSES LELANG KREDIT MACET

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh
KEVIN DIMAS SAREONG
B011171090

PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

PENGESAHAN SKRIPSI

**PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT
DALAM PROSES LELANG KREDIT MACET**

Disusun dan diajukan oleh:

KEVIN DIMAS SAREONG

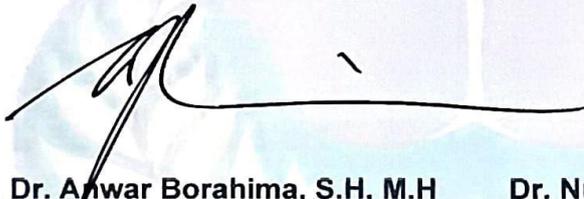
B011171090

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada hari Kamis, 14 Maret 2024 Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H, M.H
NIP. 196010081987031001



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si
NIP. 196006211986012001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT DALAM PROSES LELANG KREDIT MACET

Diajukan dan disusun oleh:

KEVIN DIMAS SAREONG

NIM. B011171090

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

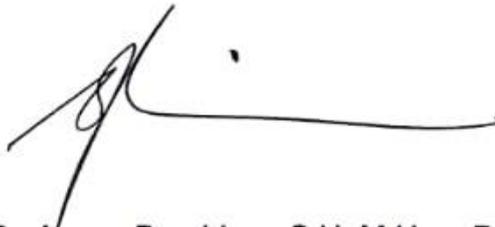
Pada Tanggal

Menyetujui:

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H
NIP. 196010081987031001



Dr. Nurfaidah Said SH., M.Hum., M.Si
NIP. 196006211986012001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : KEVIN DIMAS SAREONG
N I M : B011171090
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT DALAM
PROSES LELANG KREDIT MACET

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Maret 2024



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : KEVIN DIMAS SAREONG

N I M : B011171090

Program Studi: Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT DALAM PROSES LELANG KREDIT MACET** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku.

Makassar, 19 Februari 2024



at pernyataan,

Kevin Dimas Sareong

NIM. B011171090

ABSTRAK

KEVIN DIMAS SAREONG (B011171090) dengan judul “Penentuan Nilai Pasar Wajar Agunan Kredit Dalam Proses Lelang Kredit Macet”. (Di bawah bimbingan Anwar Borahima sebagai pembimbing utama dan Nurfaidah Said sebagai Pembimbing Pendamping).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis cara penentuan nilai limit dalam eksekusi hak tanggungan serta perlindungan hukum bagi debitur dalam penetapan nilai eksekusi jaminan hak tanggungan di bawah harga pasar wajar.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara langsung kepada beberapa pihak terkait dan dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) dasar penetapan nilai limit dalam eksekusi jaminan hak tanggungan didasari pada dokumen laporan hasil penilaian yang tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan terakhir yang dikeluarkan oleh penilai internal maupun penilai eksternal. Penentuan dan penetapan nilai limit perlu untuk disepakati oleh debitur dan kreditor sebelum dieksekusi dengan lelang eksekusi melalui pelelangan umum. (2) perlindungan hukum bagi debitur dalam penetapan nilai limit eksekusi hak tanggungan dapat berupa gugatan dengan menuntut ganti rugi atau menuntut pengembalian kondisi seperti semula.

Kata Kunci: Agunan Kredit, Nilai Pasar, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

KEVIN DIMAS SAREONG (B011171090) with the title "Determination of Fair Market Value of Credit Collateral in the Process of Auctioning Non-Performing Loans". (Supervise by Anwar Borahima and Nurfaidah Said).

This study aims to analyze the determine of the limit value in the execution of mortgage rights and the legal protection for debtors in determining the value of execution of mortgage collateral below fair market value.

Research method. This research uses empirical legal research with data collection conducted by direct interviews with several related parties and conducted by library research.

The results showed that (1) the basis for determining the limit value in the execution of a mortgage guarantee is based on an appraisal report document that is not more than the last 12 (twelve) months issued by an internal appraiser or external appraiser. Determination and determination of the limit value needs to be agreed upon by the debtor and creditor before being executed by execution auction through a public auction. (2) legal protection for debtors in determining the limit value of execution of mortgage rights can be in the form of a lawsuit by demanding compensation or demanding the return of conditions as before.

Keywords: Credit Collateral, Market Value, Legal Protection.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENENTUAN NILAI PASAR WAJAR AGUNAN KREDIT DALAM PROSES LELANG KREDIT MACET”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada para pihak yang telah memberikan berbagai macam bentuk dukungan, berupa doa, saran, pemikiran, moral, tenaga dan materiel serta dukungan lainnya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. sebagai Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K). sebagai Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. sebagai Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. sebagai Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, Prof. Dr. Eng. Ir. Adi Maulana., S.T., M.Phil. sebagai Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi Kewirausahaan, dan Bisnis, Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil., Ph.D. sebagai Sekretaris Universitas Hasanuddin;
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. sebagai Dekan Fakultas

Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun., S.H., LL.M sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina., S.H., M.A sebagai Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Keuangan, serta Dr. Ratnawati, S.H., M.H sebagai Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi;

3. Alm. Ir. Moses Sareong dan Damitha Tandil, S.T sebagai orang tua penulis yang telah begitu banyak melakukan pengorbanan, mendidik dan menjadi motivasi penulis untuk menjadi pribadi yang terus melangkah maju. Kepada saudara-saudara penulis Kiki Miranty Sareong, S.Km dan Dian Maryanto Sareong, S.T yang senantiasa membantu, membimbing, memotivasi dan memberi semangat kepada penulis. Kepada Ruth Tandil, Christina Tandil, Alfius Juru, Amalla Tumbang Rony, Amanda Kinni Rony, William Christi Patulak, Andi Pascal Juru, Yandri Liling dan Setiawan Anugerah Mangasik sebagai keluarga penulis yang telah memberikan dukungan kepada penulis. Kepada Melki Borean, Satri Aldi, Syahril Gunawan Bitu, Elmarianti Saalino dan Fetronele Grace Julianti yang telah memberi dukungan dan bantuan dalam proses penyelesaian studi penulis;
4. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H sebagai Pembimbing Utama dan Dr. Nurfaidah Said SH., M.Hum., M.Si. sebagai Pembimbing Pendamping atas ilmu berupa pengajaran moral maupun akademik yang diberikan kepada penulis selama menempuh studi, serta telah membimbing penulis dari awal penulisan skripsi ini hingga selesai;

5. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S. sebagai Penilai I dan Dr. Marwah, S.H., M.H. sebagai Penilai II untuk ilmu, arahan, dan saran yang diberikan kepada penulis selama proses penyelesaian studi;
6. Prof. Dr. Andi Pangerang Moenta, S.H., M.H., DFM. sebagai Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan selama penulis melangsungkan studi;
7. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H sebagai Ketua Departemen Hukum Keperdataan yang telah memberi dukungan untuk penyelesaian studi penulis;
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu dan mengajarkan penulis nilai-nilai yang harus dimiliki seorang Sarjana Hukum;
9. Segenap Bapak dan Ibu Civitas Akademika dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberi dukungan dan bantuan hingga tercapainya kelancaran penyelesaian studi penulis;
10. Bapak Rahmat Ibnu Wibowo Sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Palopo, Bapak Khaeril Damis Sebagai Staff Analis Perkara KPKNL Palopo, Bapak Lukman Alqadry sebagai Kuasa Hukum Hj. Andi Idariana, Bapak I Made Sumertadana Sebagai Kepala Rekan Kantor Jasa Penilai Publik Sumertadana, Bapak Fachren sebagai Manajer PT. Balai Lelang STAR Indonesia, serta berbagai pihak yang telah membantu penulis selama proses penelitian.
11. Teman-teman Delegasi NMCC Bulaksumur IV Yogyakarta tahun 2018

yang telah banyak memberikan kesempatan belajar dan pengalaman yang luar biasa dalam bidang hukum.

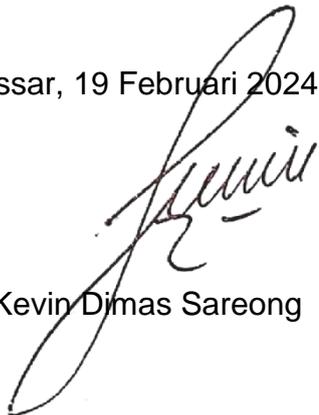
12. Organisasi-organisasi penulis, yakni Persekutuan Pemuda Gereja Toraja, Asian Law Student Association Local Chapter UNHAS, Persekutuan Mahasiswa Kristen Fakultas Hukum.

13. Kepada teman-teman yang telah memberikan warna semasa studi penulis, yakni PLEDOI 2017, Kelas MKU B, KKN 105 UNHAS Kecamatan Panakkukang, dan Sobat Perdata 2017.

14. Pihak-pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak luput dari adanya kekeliruan. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap saran dan kritikan yang membangun para pembaca. Penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi setiap kalangan yang membacanya.

Makassar, 19 Februari 2024


Kevin Dimas Sareong

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Penentuan Nilai Limit Dalam Eksekusi Hak Tanggung.....	14
B. Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit	29
C. Nilai Limit Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	42
D. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	43
E. Asas Pemisahan Horizontal dalam Eksekusi Hak Tanggungan	56
F. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melanggar Hukum Terhadap Perbuatan Melanggar Hukum Penetapan Nilai Limit Rendah ..	57
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian	66
B. Lokasi Penelitian	66
C. Populasi dan Sampel	66
D. Jenis dan Sumber Data.....	67
E. Teknik Pengumpulan Data.....	67

F. Analisis Data	68
BAB IV PENENTUAN NILAI LIMIT LELANG AGUNAN KREDIT DALAM PASAR LELANG	
A. Pemberian Kredit Dalam Hak Tanggungan.....	69
B. Kewenangan Penilai Agunan Kredit.....	72
C. Metode Pendekatan Penentuan Nilai Limit Lelang Agunan Kredit Macet	73
D. Laporan Akhir Penilaian	101
E. Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa Penjualan Agunan Di Bawah Harga Pasar Wajar	103
BAB V PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR DALAM PELAKSANAAN LELANG AGUNAN DENGAN HARGA TIDAK WAJAR	
A. Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Eksekusi Lelang Hak Tanggungan	108
B. Unsur Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Lelang Di Bawah harga Pasar Wajar.....	110
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	116
B. Saran	117
DAFTAR PUSTAKA.....	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank konvensional dalam rangka mengelola dana yang dikuasainya agar produktif dan memberikan keuntungan. Dalam menjalankan usahanya bank memiliki dua sisi peran yaitu menyimpan/mengumpulkan dana dari masyarakat dan mengalokasikan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan.¹ Penyaluran dana dari bank kepada masyarakat sangat diperlukan, sebab apabila nasabah hanya datang ke bank untuk menabung, maka bank akan mengalami suatu kondisi yang dikenal dengan nama *Negative Spread*.²

Dalam kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat, dapat diperhatikan bahwa pada umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang atau agunan oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Namun, walaupun tidak dipersyaratkan kreditor tetap mendapatkan jaminan perlindungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengatur bahwa:

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

¹ Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 3.

² *Negative spread* adalah kondisi dimana suku bunga pinjaman yang lebih rendah dibandingkan suku bunga tabungan. Hal ini terjadi ketika bank sedikit memiliki nasabah peminjam namun banyak memiliki nasabah penyimpan.

Jaminan ini dapat berupa barang (benda) yang merupakan jaminan kebendaan dan dapat pula berupa janji penanggungan utang yang disebut jaminan perorangan.³

Istilah agunan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan dapat diartikan sebagai berikut : agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.⁴ Ketika melakukan peminjaman dana kepada bank yang dilakukan oleh debitor, maka debitor tersebut harus menyertakan barang sebagai bentuk jaminan. Umumnya jaminan yang diberikan adalah jaminan kebendaan. Salah satu benda yang sering dijadikan jaminan adalah tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan. Tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁵

Hak istimewa yang dimaksud adalah hak untuk mendahului atau diutamakan kepada pemegangnya, yang disebut "*droit de preference*" yang berarti, dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan

³ M. Bahsan, 2015, *Hukum jaminan dan jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo, hlm.2.

⁴ Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 67.

⁵ Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. ix.

tersebut kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.⁶ Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disingkat dengan UUHT) mengatur bahwa:⁷

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.”

Mengacu pada penjelasan angka 6 UUHT, kreditor dapat melaksanakan eksekusi langsung (*parate executie*) yang didasarkan pada titel eksekutorial dalam perjanjian utang dengan jaminan tanah. Merujuk pada peraturan tersebut, maka kredit yang diikat dengan jaminan hak tanggungan memberikan keuntungan bagi kreditor untuk dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan dengan mudah.

Pasal 20 UUHT mengatur cara dalam melaksanakan penjualan jaminan hak tanggungan dalam rangka pemenuhan utang yang diikat dalam perjanjian hak tanggungan yaitu eksekusi objek hak tanggungan dengan ketentuan prinsip pokok yang diatur dalam Pasal 20 *jo.* Pasal 6 UUHT dilakukan dengan cara lelang. Pada pelaksanaannya, lelang yang dilakukan

⁶ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 416.

⁷ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

oleh pemegang hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).⁸ Lelang merupakan salah satu cara eksekusi jaminan hak tanggungan yang biasanya dilakukan para kreditor pemegang hak tanggungan agar mendapat pelunasan piutangnya lebih cepat dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku yang mengatur mengenai teknis pelaksanaan lelang. Banyak Manfaat yang dapat diperoleh dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ini dikarenakan pelaksanaan lelang yang cepat, efisien, adil, dan dapat mewujudkan harga pasar yang adil karena menggunakan sistem penawaran.⁹ Dalam pelaksanaannya, lelang ada kalanya tidak berfungsi dengan baik dan kerap kali menghadapi berbagai masalah. Sebagai contoh objek hak tanggungan yang telah dijual, tetapi harga jual dirasa tidak sesuai bagi debitor karena nilai limit yang ditetapkan penjual dianggap terlalu rendah.¹⁰

Pasal 47 ayat (1) PMK Lelang mengatur bahwa dalam pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit. Nilai limit adalah suatu nilai yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang telah mengatur bahwa penjual atau kreditor yang berwenang untuk menentukan

⁸ Ahmad Rizki El Fasti, 2018, "*Penentuan Harga Objek Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dilihat Dari Perlindungan Kepentingan Debitor (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO. 274/PDT.G/2013/PN.BDG & NO. 75/PDT.G/2011/PN.YK)*", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 8.

⁹ Ria Desmawati Rianto, "*Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 2.

¹⁰ *Ibid.* hlm. 8.

nilai limit. Pemuatan nilai limit ini kedalam pengumuman lelang adalah bentuk perlindungan kepada debitor yang berguna membatasi ketidakwajaran harga yang mungkin terjadi.¹¹ Dalam hal penentuan nilai limit, kreditor atau pemegang hak tanggungan dilarang untuk melakukan pembelian langsung melalui lelang eksekusi. Jika kreditor diberikan kebebasan dalam hal membeli objek jaminan yang akan dieksekusi, maka kewenangan kreditor untuk menentukan nilai limit dapat disalahgunakan dengan cara menentukan nilai limit secara sewenang-wenang.¹²

Dalam penjualan objek jaminan hak tanggungan tidak lepas dari pelanggaran, dimana ketika debitor cidera janji, kreditor seringkali memanfaatkan hal tersebut dengan cara melelang objek jaminan di bawah harga pasar atau di bawah harga wajar dengan tidak mempertimbangkan rasa keadilan.

Salah satu contoh kasus yang dialami oleh Hj. Andi Idariana selaku Debitor dari PT. Bank BRI kantor cabang Palopo selaku kreditor. Debitor merupakan nasabah dari kreditor yang pada Tahun 2010 membuat perjanjian kredit konstruksi untuk menjalankan usahanya dalam bidang properti. Besar pinjaman yang diajukan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan bunga perbulan sebesar Rp. 4.857.142 (empat juta delapan ratus lima puluh tujuh seratus empat puluh dua rupiah), dengan

¹¹ Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 426.

¹² Maria Stephannie Halim, 2018, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*", Jurnal Hukum Bisnis Bon um Commune, Volume 1, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, hlm.102.

jangka waktu tidak ditentukan. Agunan yang dijaminkan dalam perjanjian ini adalah tanah seluas 3.432 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi). Adapun perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor adalah perjanjian kredit konstruksi dengan ketentuan membayar bunga secara rutin dan pokoknya dikembalikan/dipotong setelah ada pembeli rumah yang melakukan akad kredit perumahan rakyat.

Dalam melaksanakan kewajibannya Hj. Andi Idariana mengalami kendala sehingga tidak dapat lagi membayar bunga kredit tersebut, sehingga dinyatakan kredit macet oleh pihak Bank. Setelah kreditnya dinyatakan macet, debitor melakukan upaya seperti membayar utang pokok sebagian sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) akan tetapi upaya tersebut ditolak oleh Bank BRI selaku kreditor menolak dan meminta agar utang pokok dibayar sesuai dengan pinjaman. Setelah pengajuan serta itikad baik tersebut ditolak, Pada tanggal 15 Juli 2019 PT. Bank BRI kantor cabang Palopo mengantar surat pemberitahuan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan di KPKNL kota Palopo dengan objek lelang tanah seluas 3432 (tiga ribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Hj. Andi Idariana berikut dengan bangunan di atasnya.

Selanjutnya setelah pelaksanaan lelang dilaksanakan Hj. Andi Idariana tidak pernah mendapatkan kabar apapun mengenai penjualan agunan tersebut. Hj. Andi Idariana lalu menemui pihak KPKNL kota Palopo untuk menanyakan pelaksanaan lelang tersebut dan mengetahui bahwa tanah serta bangunan miliknya telah terjual dan dimenangkan oleh PT.

Micasa *Land Development* sebesar Rp. 300. 100.000 (tiga ratus juta seratus ribu rupiah). Nilai limit yang ditetapkan oleh PT. Bank BRI sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), dengan nilai limit seharga tersebut Hj. Andi Idariana merasa bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh PT. Bank BRI kantor cabang Palopo tidak sesuai dengan harga pasar wajar. Karena jika dihitung nilai taksiran minimal pasaran daerah tersebut bisa mencapai angka Rp. 858.000.000 dan untuk bangunannya sendiri senilai 2.261.000.000 (dua milyar dua ratus enam puluh satu juta rupiah). Nilai keseluruhan dari objek jaminan tersebut seharusnya mencapai Rp. 3.119.700.000 (tiga milyar seratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) angka yang sangat jauh dari nilai limit yang ditetapkan yaitu Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Dengan keberatan tersebut pihak debitor mengajukan gugatan terhadap pihak PT. Bank BRI kantor cabang Palopo, Kepala KPKNL kota Palopo, dan PT. Micasa *Land Development*.

Melihat pada uraian tersebut, terdapat permasalahan hukum bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh kreditor dirasakan sangat tidak wajar dan tidak memenuhi asas keadilan dalam hukum lelang. Penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji keabsahan dari suatu cara penentuan nilai pasar wajar atau nilai limit lelang yang pada dasarnya menjadi kewajiban dari kreditor untuk mencantulkannya dalam eksekusi hak tanggungan melalui lelang umum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana cara menentukan nilai lelang bagi agunan kredit dalam proses penjualan lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum debitor dalam pelaksanaan lelang agunan jika harga yang ditetapkan tidak wajar?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dasar penentuan nilai pasar wajar agunan kredit dalam proses lelang agunan kredit macet
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum apa yang didapat debitor dalam pelaksanaan agunan dengan harga tidak wajar

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat antara lain:

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi, pengetahuan, dan pemahaman ilmu hukum mengenai apa yang menjadi dasar penentuan nilai pasar wajar dari suatu lelang eksekusi agunan kredit macet.
2. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya di bidang hukum perdata.

E. Keaslian Penelitian

Orisinalitas penelitian ini memuat aturan tentang karya-karya penulis terdahulu. Penulis telah melakukan penelusuran terhadap penelitian lain sebagai pembandingan dari penelitian penulis yakni antara lain:

Nama Penulis	:	Melfi Puteri Chairany
Judul Tulisan	:	Penerapan Prinsip Keadilan Terhadap Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan Di Bawah Harga Pasar Wajar
Kategori	:	Skripsi
Tahun	:	2018
Perguruan Tinggi	:	Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Uraian		
Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan :	Ekskusi jaminan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan memerhatikan prinsip keadilan proporsional dalam penetapan nilai limit.	Sengketa atas penetapan nilai limit yang terjadi pada Hj. Andi Idariana dengan objek lelang tanah beserta bangunan di atasnya. Eksekusi jaminan yang dijamin, tetapi tidak secara keseluruhan dieksekusi seluruhnya tanpa memerhatikan prosedur jangka waktu penilaian.

Metode Penelitian	:	Normatif	Empiris
Hasil dan Pembahasan	:	<p>Berdasarkan hasil penelitian dari penulis skripsi tersebut mendapat kesimpulan bahwa ditemukannya banyak kasus mengenai penetapan nilai limit di bawah harga pasar wajar karena adanya kekosongan hukum dalam PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akibat hal tersebut memberikan celah kepada kreditor untuk menentukan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan dengan nilai di bawah harga wajar yang mana akan memberikan</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menentukan nilai limit dari suatu objek lelang, penjual wajib melampirkan laporan hasil penilaian terbaru yang tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan. Eksekusi jaminan tidak selamanya wajib dilakukan melalui pelelangan umum seperti KPKNL, penjualan di bawah tangan merupakan salah satu alternatif untuk meminimalisir gugatan yang masuk akibat nilai limit yang</p>

	kerugian bagi pihak debitor (pemilik barang lelang). Menurut penulis agar penetapan nilai limit di bawah harga wajar tidak terjadi lagi, dan agar keadilan prosedural yang diharapkan dapat berjalan sebagaimana mestinya seharusnya dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur lebih spesifik mengenai penentuan nilai limit.	tidak sesuai dengan nilai pasar.
Nama Penulis	:	Nurliana, S.H.,
Judul Tulisan	:	Tinjauan Yuridis Terhadap Penetapan Nilai Limit Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Lelang Eksekusi
Kategori	:	Tesis
Tahun	:	2020
Perguruan Tinggi	:	Program Pasca Sarjana, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin
Uraian	Penelitian Terdahulu	Hasil Penelitian

<p>Isu dan Permasalahan :</p>	<p>Kreditor dengan sengaja menetapkan nilai limit di bawah harga pasar wajar menyebabkan kerugian pada debitor. Hal ini merupakan hal yang bertentangan dengan asas keadilan dalam hukum lelang karena tidak memenuhi ketentuan yang tidak tertulis seperti kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan bagi pihak lain.</p>	<p>Sengketa atas penetapan nilai limit yang terjadi pada Hj. Andi Idariana dengan objek lelang tanah beserta bangunan di atasnya. Eksekusi jaminan yang dijaminakan, tetapi tidak secara keseluruhan dieksekusi seluruhnya tanpa memerhatikan prosedur jangka waktu penilaian.</p>
-------------------------------	--	--

Metode Penelitian	:	Normatif/Empiris	Empiris
Hasil dan Pembahasan	:	<p>Berdasarkan hasil penelitian dari penulis tesis tersebut mendapat kesimpulan bahwa dalam hal penentuan nilai limit objek jaminan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan nilai jual objek pajak, pada nilai pasar dan nilai likuidasi. Pada 2010 peraturan mengenai lelang yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini belum</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menentukan nilai limit wajib memenuhi standar procedural yang ada pada ketentuan undang-undang. Peraturan yang digunakan merupakan peraturan terbaru teknis lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa dalam penentuan nilai limit maka penerapan</p>

	<p>mengatur mengenai penetapan nilai limit dengan menggunakan penilaian dari Penilai Independen. Akibatnya, Penaksir Internal Bank dapat menetapkan harga lelang dibawah harga yang wajar sehingga dapat merugikan debitor; dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor adalah melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri. Dengan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut, pihak debitor</p>	<p>asas pemisahan horizontal wajib diperhatikan karena, pada saat penandatanganan perjanjian debitor hanya menjaminkan tanah saja dan tidak dengan bangunan yang ada. Dalam penentuan nilai limit penjual wajib melampirkan laporan hasil penilaian terbaru yang tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan, hal ini perlu dilakukan karena pada dasarnya nilai suatu objek jaminan itu fluktuatif.</p>
--	--	--

	dapat menuntut ganti rugi berupa uang atas kerugiannya ataupun meminta untuk pemulihan ke keadaan semula.	
--	---	--

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Penentuan Nilai Limit Dalam Eskusi Kredit Hak Tanggungan

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit pertama kali disebutkan dalam bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang artinya percaya. Dalam bahasa Belanda istilahnya “*Vertrouwen*”, dalam bahasa Inggris *Believe* atau *Trust or confidence* yang artinya sama pula yaitu percaya.¹³ Syarat utama dalam suatu hubungan dagang atau transaksi antar orang adalah kepercayaan. Orang-orang yang dapat dipercaya adalah orang-orang yang dapat diajak bekerjasama dan berdagang, yang artinya masing-masing pihak akan memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan yang dibuat diantara mereka tanpa bermaksud untuk mengingkari apa yang telah disepakati.¹⁴

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan) di dalam Pasal 1 angka 11 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

¹³ Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta: Alfabeta, hlm. 92.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 92.

pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;¹⁵

Perjanjian kredit adalah sah satu bentuk perjanjian yang dilakukan antara debitor dan kreditor yang dalam pelaksanaannya kedudukannya dipersamakan dengan perjanjian utang piutang.¹⁶

Kredit yang disalurkan bank tidak lepas dari risiko, maka dalam pelaksanaannya setiap pemberian kredit bank harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat.¹⁷ Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisis yang dikenal dengan *the fives of credit* atau prinsip 5 C yaitu :

a. Watak (*Character*)

Watak atau *character* adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Sangat penting bagi kreditor untuk mengetahui watak dari calon debitor demi menghindari penyimpangan dalam menggunakan kredit. Kredit yang digunakan tidak sesuai tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit dapat mengakibatkan proyek yang dibiayai melalui perjanjian kredit tidak menghasilkan pendapatan sehingga mengakibatkan kredit macet, oleh karena itu sangatlah penting

¹⁵ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

¹⁶ Elmarianti saalino, 2021, *Hukum Perbankan*, Palopo: Pusaka Aksara, hlm. 76.

¹⁷ Etty Mulyati, "*Prinsip kehati-hatian dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan*", ACTA DIURNAL, Volume 1, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas padjadjaran, hlm. 134.

seorang analis menyelidiki dan mencari informasi tentang asal-usul kehidupan pribadi pemohon kredit.¹⁸

b. Modal (*Capital*)

Pemohon kredit yang berbentuk badan usaha, besarnya modal yang dimiliki pemohon kredit ini dapat dicermati dari laporan keuangannya. Semakin besar jumlah modal yang dimiliki, maka menunjukkan perusahaan tersebut memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban membayar utangnya.¹⁹

c. Kemampuan (*Capacity*)

Debitor yang mempunyai karakter atau watak baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran utangnya sesuai waktu yang ditentukan. Kemampuan yang memadai dari seorang debitor untuk dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar utangnya sangatlah dibutuhkan. Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitor untuk membayar kembali utangnya.

d. Jaminan (*Collateral*)

Dalam hal pengajuan kredit oleh debitor, maka biasanya dipersyaratkan adanya jaminan atau agunan. Bentuk penilaian terhadap agunan sangatlah penting dilakukan kreditor. Jaminan yang diberikan oleh debitor ini pada dasarnya harus bernilai lebih dari pada

¹⁸ Sutarno, *Op.cit*, hlm. 93.

¹⁹ *Ibid*,

jumlah jaminan yang dipinjam oleh debitor.²⁰ Agunan yang dijaminakan ini harus dan mutlak dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank.²¹

e. Kondisi Ekonomi (*Condition Of Economy*)

Penilaian terhadap kondisi ekonomi debitor merupakan bentuk penilaian dari prospek usaha nasabah. Bank harus mengetahui kondisi ekonomi dari debitor secara kondisi sektor usaha pemohon kredit, agar memperkecil risiko yang mungkin terjadi diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.²²

Selain berpedoman pada prinsip 5 C dalam pemberian kredit, maka dalam melakukan pemberian kredit, Bank juga wajib melakukan analisis dengan menggunakan prinsip 7 P, Sebagai berikut:

a. *Personality* (Kepribadian)

Merupakan cara analisis yang dilakukan bank dengan cara menilai nasabah dari segi tingkah laku atau kepribadiannya sehari-hari maupun rekam jejak si pemohon. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

²⁰ I Made Adi Guntara dan Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, 2019 "*Penerapan Prinsip 5C Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Dalam Menyalurkan Kredit*", Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 7 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 9.

²¹ Malayu S. P. Hasibuan, 2009, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, hlm. 107.

²² *Ibid*, hlm. 10.

b. *Party* (Penggolongan)

Merupakan cara analisa yang dilakukan bank dengan cara mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Berikutnya nasabah akan digolongkan ke dalam kategori golongan tertentu yang nantinya akan mendapat fasilitas yang berbeda dari bank.

c. *Purpose* (Tujuan)

Merupakan cara analisa yang dilakukan bank untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, serta jenis kredit yang diinginkan. Tujuan pengambilan kredit dapat beragam, sebagai contoh apakah untuk investasi, modal kerja, keperluan produktif atau konsumtif.

d. *Prospect* (Prospek)

Analisa yang dilakukan oleh bank untuk memperkirakan apakah usaha nasabah di masa yang akan datang akan menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Sangat penting untuk mengetahui hal ini mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, maka potensi kerugian akan lebih besar dan bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah.

e. *Payment* (Pembayaran)

Bank harus dapat menganalisa dengan baik bagian ini. Pembayaran akan menentukan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan

kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk mengembalikan kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitor, maka akan semakin baik. Sehingga, jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

f. *Profitability* (Keuntungan)

Cara ini dilakukan dengan cara menganalisa bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari keuntungan dalam menjalankan usahanya. *Profitability* diukur berdasarkan jangka waktu tertentu dan konsistensi keuntungan akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection* (Perlindungan)

Cara ini dilakukan dengan tujuan menjaga usaha dan jaminan agar dapat terlindungi. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Prinsip 3R dalam kredit juga menjadi pertimbangan dalam memutuskan kredit.

Prinsip tersebut adalah:

a. *Return* (Pengembalian)

Yaitu penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan calon peminjam setelah mendapatkan kredit, apakah hasil tersebut cukup untuk menutup hasil pinjaman serta sekaligus memungkinkan pula usahanya untuk berkembang terus.

b. *Repayment* (Kemampuan membayar sesuai dengan kesepakatan waktu)

Sebagai kelanjutan dari return di atas, yang kemudian diperhitungkan kemampuan, jadwal serta jangka waktu pengembalian.

- c. *Risk Bearing Activity* (Mengetahui sejauh mana kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya)

Yaitu sejauh mana ketahanan suatu perusahaan calon peminjam untuk menanggung risiko kegagalan andaikata terjadi suatu hal di kemudian hari yang tidak diinginkan.

2. Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia dapat digolongkan dalam beberapa golongan. Jenis-jenis tersebut dapat dibagi menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut wewenang menguasainya.

- a. Jaminan yang lahir karena undang-undang dan karena perjanjian

Jaminan yang ditentukan oleh undang-undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak.²³ Ketentuan Pasal 1131 BW mengatur bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh utang-utangnya.²⁴ Dengan demikian, kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-

²³ Sri Soedewi, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan.hlm 44

²⁴ *Ibid.* Hlm.,

undang. Sedangkan jaminan yang lahir karena perjanjian atau hak-hak jaminan yang adanya harus diperjanjikan terlebih dahulu antara para pihak adalah Hipotik, Gadai, Fidusia, penanggungan, perjanjian garansi, perutangan tanggung menanggung dan lain-lain.²⁵

b. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan umum adalah jaminan yang terbentuk dan terlahir karena undang-undang tanpa ada perjanjian dari para pihak.²⁶ Perwujudan jaminan umum berdasar pada Pasal 1131 BW mengatur bahwa:²⁷

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Dapat disimpulkan bahwa dalam Pasal 1131 BW memiliki arti bahwa seluruh harta benda seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang. Dengan demikian, jika debitor dalam suatu perjanjian tidak memperjanjikan adanya suatu jaminan khusus, maka segala bentuk kebendaan yang dimiliki debitor tersebut baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, semuanya akan menjadi jaminan pelunasan utang debitor kepada semua kreditornya.²⁸ Seluruh harta dari debitor menurut hukum otomatis (karena undang-undang) menjadi jaminan

²⁵ *Ibid.* Hlm.,

²⁶ Sutarno, *Op.cit.* hlm. 146.

²⁷ Pasal 1131 BW

²⁸ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 286.

atas utangnya kepada kreditor, yang dalam hukum Jerman disebut sebagai *Haftung*.²⁹ Jaminan khusus adalah jaminan yang lahir karena ada perjanjian antara kreditor dan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan bersifat perorangan. Jaminan ini muncul atau timbul berdasarkan adanya perjanjian khusus antara kreditor dan debitor atau dengan kata lain perjanjian ini bersifat sebagai pelengkap atau bersifat *accessoir*.³⁰

- c. Jaminan yang bersifat perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*) dan jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*)

Jaminan penanggung utang adalah jaminan yang bersifat perorangan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu.³¹ *Borgtocht* dalam bahasa Indonesia disebut penjaminan atau penanggung. Orangnya disebut *borg* atau penjamin atau penanggung. *Borgtocht* ini sendiri diatur dalam Buku III BW bab XVII Pasal 1820 s/d 1850.³² Dalam jaminan penanggung ini seluruh atau sebagian tertentu harta kekayaan yang dimiliki sekarang maupun yang akan datang, baik barang tetap atau barang bergerak yang digunakan untuk menjamin utang debitor disediakan secara hukum oleh penjamin manakala debitor tidak mampu melunasi utangnya.³³ Selain *Borgtocht* (*personal guarantee*) dalam perkembangannya

²⁹ Sutarno, *Op.cit.* hlm. 146.

³⁰ *Ibid*, hlm. 147.

³¹ *Ibid*, hlm. 148.

³² *Ibid*, hlm. 149.

³³ *Ibid*,.

jaminan perorangan ini juga melahirkan jenis jaminan lainnya yaitu, jaminan perjanjian tanggung menanggung, garansi bank (*bank guarantee*) dan perusahaan (*corporate guarantee*).³⁴ Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan³⁵. Hak jaminan ini terjadi dengan cara debitor menyerahkan benda-bendanya untuk diperjanjikan sebagai jaminan yang dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.³⁶

- d. Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak

Dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminan, sangat penting untuk dapat membedakan antara pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak. Hal tersebut akan berpengaruh pada kredit mana yang dapat dipasang untuk kredit yang akan diberikan.³⁷ Benda bergerak adalah benda yang menurut sifatnya dapat dipindahkan sedangkan Benda tidak bergerak adalah benda yang menurut sifatnya tidak dapat dipindahpindahkan, seperti tanah dan segala bangunan yang berdiri melekat di atasnya. Benda bergerak dapat dipasangkan dengan lembaga jaminan seperti gadai dan fiducia

³⁴ Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 46.

³⁵ Sutarno, *Op.cit.* hlm. 147.

³⁶ Riky Rustam, *Op.cit.* hlm. 74.

³⁷ Sri Soedewi, *Op. Cit.* hlm 49.

sedangkan benda jaminan yang tak bergerak dapat dipasangkan dengan lembaga jaminan hipotik atau *credietverband*.

- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

Jaminan dengan menguasai bendanya berarti kreditor menguasai benda dan dapat melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri jika terjadi wanprestasi karena benda berada di tangan kreditor.³⁸ Jaminan dengan penguasaan benda berada pada kreditor melahirkan hak preferensi (*doit de preference*) dan hak yang senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite*). Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya berarti benda yang menjadi objek jaminan berada dalam tangan dan/atau penguasaan si debitor. hal ini menguntungkan debitor karena biasanya debitor menggunakan benda jaminan tersebut untuk dipakai sehari-hari dalam rumah atau perusahaan.

3. Penyelesaian Kredit bermasalah

Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindari adanya kredit bermasalah.³⁹ Kredit bermasalah yang terjadi pada bank berpotensi menimbulkan kerugian pada bank yang bersangkutan.⁴⁰ Pada dasarnya bank hanya dapat meminimalisir potensi kredit bermasalah

³⁸ *Ibid.* hlm. 57

³⁹ *Ibid.*, hlm. 263.

⁴⁰ M.Bahsan, *Op.cit.* hlm. 101.

agar tidak melebihi ketentuan bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.⁴¹ Kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *non-performing loan (NPL)* adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau, macet.⁴² Untuk kredit bermasalah upaya penanganan yang dapat dilakukan oleh bank yaitu dengan dua cara yaitu, penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah.

Penyelamatan kredit bermasalah dapat dilaksanakan dengan berpedoman pada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP Tahun 1993 Tentang Kualitas Aktiva Produksi dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produksi tertanggal 29 Mei 1993. Surat edaran tersebut mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum. Berikut beberapa hal yang dapat melakukan penyelamatan kredit:

a. penjadwalan kembali (*rescheduling*)

penjadwalan Kembali merupakan upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian

⁴¹ Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Penerbit Djambatan, hlm. 131.

⁴² I Made Jaya Nugraha, 2016, "*Upaya Bank Dalam Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*", Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, Volume 5 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm. 2.

kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran Kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu penambahan kredit.⁴³

b. persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan Kembali merupakan sebuah cara yang dapat dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan kredit yang bermasalah yaitu dengan cara mengatur kembali persyaratan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya baik itu sebagian atau seluruh perjanjian tersebut. Hal ini tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/ atau jangka waktu kredit saja. Namun, perubahan kredit tersebut tidak memberikan kredit tanpa melaku tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/ atau jangka waktu kredit saja.⁴⁴ Pada dasarnya perjanjian yang dibuat ulang ini, tidak memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas/atau seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi *equity* perusahaan

c. penataan kembali (*restructuring*).

Dalam hal debitor yang mengalami masalah dalam melaksanakan pembayaran kreditnya secara rutin maka, bank dapat melakukan restrukturisasi atau upaya perbaikan yang

⁴³ Putu Eka Trisna Dewi, 2018, "*Penyelamatan Kredit Bermasalah Sebagai Upaya Mengurangi Tingginya Non Performing Loan (NPL) Pada Perbankan*", Jurnal Advokasi, Volume 8 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai Denpasar, hlm. 11.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 11.

dilakukan oleh bank dengan beberapa cara yang telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012

Tentang Penilaian kualitas Aset Bank Umum yaitu:

- 1) Penurunan suku bunga kredit;
Penurunan suku bunga merupakan salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitor sehingga dengan penurunan bunga kredit, besarnya bunga yang harus dibayar debitor menjadi lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga yang ditetapkan sebelumnya.⁴⁵
- 2) Perpanjangan jangka waktu kredit;
Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitor untuk memenuhi kewajibannya. Dengan adanya perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitor untuk melanjutkan usahanya.⁴⁶
- 3) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
Penyelamatan kredit bermasalah dengan restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban debitor yaitu dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Debitor dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya.⁴⁷
- 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
Pengurangan tunggakan pokok kredit merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan oleh kreditor kepada debitor karena pengurangan pokok kredit biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Pengurangan pokok kredit merupakan pengorbanan bank yang sangat besar karena asset bank yang berupa utang pokok ini tidak kembali dan merupakan kerugian yang menjadi beban bank.⁴⁸
- 5) Penambahan fasilitas kredit;
Penambahan kredit dilakukan dengan harapan usaha debitor akan berjalan kembali dan berkembang sehingga dapat menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utang lama dan dan tambahan kredit baru. Untuk memberikan tambahan fasilitas kredit harus

⁴⁵ Pasal 1 ayat 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

⁴⁶ *Ibid.*,

⁴⁷ *Ibid.*,

⁴⁸ *Ibid.*,

dilakukan analisis yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitor karena debitor menanggung utang lama dan utang baru.⁴⁹

- 6) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara. Konversi kredit menjadi modal dalam perusahaan debitor merupakan salah satu bentuk restrukturisasi kredit. Konversi kredit menjadi modal artinya sejumlah nilai kredit dikonversikan menjadi saham pada perusahaan debitor ini disebut *debt equity swap*. Mengenai berapa besarnya nilai saham yang berasal dari konversi kredit tergantung hasil kesepakatan kreditor dan debitor. Dengan demikian, bank memiliki sejumlah saham pada perusahaan debitor dan utang debitor menjadi lunas. Jumlah saham yang dimiliki bank tergantung hasil penilaian berapa nilai saham yang disepakati⁵⁰

B. Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

1. Definisi Jaminan Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah.⁵¹ Hak tanggungan diatur UUHT yang baru dikenal sejak diundangkannya UUHT ini.⁵² Pada penjelasan angka 5 UUHT menjelaskan:

“Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria.”

Dengan penjelasan demikian, lahirnya aturan terkait hak tanggungan ini menjadi perwujudan unifikasi serta integrasi terhadap jaminan atas tanah.

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ Novrilanimsy, 2014, “Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Hambatannya Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Binjai”, *USU Law Journal*, Volume 2 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm. 139.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 153.

⁵² Andi Steven Liono, 2018, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmiah Hukum De’Jure : Kajian Ilmiah Hukum*, Volume 3 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Narotama, Surabaya, hlm. 7.

Perumusan mengenai pengertian hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan aturan Pasal 1 angka 1 UUHT yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”

Lalu dilanjutkan pada angka 4 Penjelasan Umum atas UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.”⁵³

Menurut Munir Fuady⁵⁴ “Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang wajib dibuat dengan akta otentik yang bersifat aksesoir dan mempunyai kekuatan eksekutorial. Hak tanggungan ini merupakan hak kebendaan yang diberikan oleh debitor kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya. Pada dasarnya hak tanggungan ini

⁵³ R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 231.

⁵⁴ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Penerbit Erlangga, hlm. 86.

berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut.

Kekuatan eksekutorial hak tanggungan memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk memperoleh pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya. Eksekusi tersebut dapat dilakukan di penjualan di bawah tangan atau pelelangan umum oleh kreditor pemegang hak tanggungan.

Kreditor mendapatkan kewenangan untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cidera janji atau wanprestasi.⁵⁵ Wewenang ini memberikan kedudukan lebih kepada kreditor yang dalam hal ini memberikan keuntungan untuk mendahului kreditor-kreditor lain dalam hal pelunasan utang (*droit de preference*). Selain memberikan kedudukan untuk mendahului kreditor lain dalam hal eksekusi, hak tanggungan juga memberikan keuntungan lain. Keuntungan tersebut adalah meskipun suatu tanah berada dalam tangan siapapun dan dimanapun objek tanah itu berada maka, hak tanggungan tersebut akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan (*droit de suite*).⁵⁶

2. Asas Jaminan Hak Tanggungan

Terdapat beberapa Asas dari hak jaminan hak tanggungan yang dapat disimpulkan dari Pasal pengertian tersebut. Asas hak tanggungan terdapat

⁵⁵ Riky Rustam, *Op.cit.* hlm. 184.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 184.

dan melekat dalam UU Hak Tanggungan, Adapun asas-asas tersebut adalah.

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditor;
- b. Selalu mengikuti objek dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*)
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas
- d. Mudah dan pasti pelaksanaannya
- e. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

3. Subjek dan Objek hak tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur hal-hal apa saja yang dapat dijadikan sebagai subjek dan objek hak tanggungan.

a. Objek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 4 UU Hak Tanggungan disebutkan mengenai hak-hak atas tanah apa saja yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA.⁵⁷
- 2) Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan. Yang dimaksudkan adalah Hak Pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-

⁵⁷ Boedi Harsono, *Op.cit.* hlm. 423.

badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha.⁵⁸

- 3) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.⁵⁹

b. Subjek Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh subjek dalam hak tanggungan. Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UU Hak Tanggungan yaitu:

Pemberi Hak Tanggungan yaitu perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.⁶⁰

Pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara menurut Undang-Undang Pokok Agraria.⁶¹ Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

⁵⁸ *Ibid.*,

⁵⁹ *Ibid.*,

⁶⁰ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶¹ Risky Rustam, *Op.cit.* hlm. 192.

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁶²

Dari rumusan pasal di atas, maka dapat diperhatikan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihak piutang yang diberikannya.⁶³ Pasal 10 ayat (1) mengatur kedudukan pihak yang berpiutang yaitu orang perorangan maupun badan hukum yang pada intinya bahwa badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.⁶⁴ Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berutang (debitor).⁶⁵

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Ketentuan pembebanan hak tanggungan ini terdapat dalam Pasal 10 sampai Pasal 15 UU Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dengan 2 (dua) tahap, yaitu:

⁶² Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶³ Riky Rustam, *Loc.Cit.*,

⁶⁴ *Ibid.*,

⁶⁵ *Ibid.*,

a. Tahap Pemberian Jaminan Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan dibuatnya Akta Tanah (PPAT) Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat tersebut yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996.⁶⁶ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.⁶⁷

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan:⁶⁸

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- 4) Nilai Hak Tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.”

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat mencantumkan janji-janji yang bersifat tidak wajib (fakultatif) sehingga dapat

⁶⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.* hlm.432.

⁶⁷ Nurliana, *Op.cit.* hlm. 24.

⁶⁸ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

diperjanjikan atau tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak.⁶⁹ Janji janji tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan antara lain:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan, apabila debitor cidera janji.
- 4) Janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan untuk menyelamatkan hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi dan untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang
- 5) Janji bawa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan, apabila debitor cidera janji
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan
- 7) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- 8) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
- 9) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan

⁶⁹ Riky Rustam, *Op.cit.* hlm 197.

- 10) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan
- 11) Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada kreditor (hal ini dapat dikesampingkan dengan diperjanjikan secara tegas oleh para pihak (Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan)

Sebagaimana telah diatur dalam undang-undang diatas, janji-janji tersebut tidak hanya memperhatikan kepentingan debitor tetapi juga kepentingan pemberi hak tanggungan, yang nantinya akan mengikat pihak ketiga setelah hak tanggungan itu didaftarkan.⁷⁰

b. Tahap Pendaftaran Kantor Pertanahan

Tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Dengan diberikannya Hak Tanggungan di hadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialisitas. Dengan demikian, hak tanggungan yang bersangkutan belum “lahir”, dan kreditor belum bisa memperoleh kedudukan istimewa.⁷¹ Hak tanggungan hanya baru akan lahir ketika selesai dibukukan dalam buku pertanahan, oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut sangat penting bagi kreditor.⁷²

Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai pendaftaran hak tanggungan yang dibuat oleh

⁷⁰ *Ibid.*,

⁷¹ Boedi Harsono, *Op.cit.* hlm. 444.

⁷² Riky Rustam, *Op.cit.* hlm. 198.

PPAT dan wajib didaftarkan. Tata cara pendaftaran yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:⁷³

- 1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan;
- 2) Pendaftaran hak tanggungan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud, dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan
- 4) tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

Pasal 14 UU Hak Tanggungan menjelaskan:

- 1) sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
- 3) Sertipikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse acte Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

⁷³ Salim H. S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 124.

- 5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 20 UU Hak Tanggungan telah mengatur pengertian Pengertian “eksekusi hak tanggungan” yang pada intinya menyatakan bahwa: “Apabila debitur cidera janji, maka objek hak tanggungan dijual melalui cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kreditor berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari kreditor lainnya”.⁷⁴ Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT mengatur eksekusi benda jaminan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui 3 (tiga) metode yang berbeda prosedur pelaksanaannya, yaitu:

- a. *Parate Eksekusi*

Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Pasal 6 UUHT telah mengatur bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

- b. *Titel Eksekutorial*

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa: “Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah DEMI

⁷⁴ | Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 160.

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".⁷⁵

Pencantuman irah-irah tersebut merupakan sebuah penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Ketika debitor wanprestasi, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dijaminakan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut.⁷⁶

c. Penjualan di bawah tangan

Penjualan melalui pelelangan umum kadang kala tidak dapat menguntungkan bagi kedua belah pihak antara debitor dan kreditor. Hal ini dapat terjadi ketika eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan demikian atas dasar kesepakatan antara para pihak, penjualan di bawah tangan dapat dimungkinkan dengan ketentuan dipenuhinya syarat-syarat tertentu serta dirasa menguntungkan para pihak.⁷⁷ Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa: Ketika para pihak telah sepakat untuk melakukan eksekusi dengan metode penjualan di bawah tangan atau tanpa melalui pejabat umum (juru lelang) penjualan tersebut masih harus tetap dilakukan di hadapan PPAT. ⁷⁸

⁷⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm. 162.

⁷⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.cit.* hlm. 492.

⁷⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm. 163

⁷⁸ *Ibid*, hlm.164

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 sampai Pasal 19 UU Hak Tanggungan telah mengatur tentang berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan yang terdiri atas beberapa cara yaitu:

a. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan dapat disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1) Karena perjanjian pokok telah berakhir,

Sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada terbayarnya utang pokok yang ada. Apabila utang pokok telah terbayar lunas, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan juga menjadi hapus.⁷⁹

2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, yang dinyatakan dengan akta yang diberikan kepada pemberi ka tanggungan.⁸⁰

3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Atas permohonan pembeli objek hak tanggungan, kalau penjualan objek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor

⁷⁹ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, Bandung: Alumni, hlm. 46.

⁸⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm. 157.

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dalam hal ini hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin.⁸¹

b. Roya (Pencoretan Hak Tanggungan)

Roya atau pencatatan hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 UU Hak Tanggungan. Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya yang dilakukan oleh kantor pertanahan.⁸² Dengan hapusnya hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan.

Pencoretan oleh kantor pertanahan dilakukan setelah ada permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan tersebut telah lunas. Dalam hal kreditor tidak berkenan menyerahkan pernyataan tentang hapusnya hak tanggungan, maka pencoretan hak tanggungan juga dapat dilakukan melalui ketua pengadilan yang berwenang sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pencoretan catatan hak tanggungan tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan menurut tata cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan

⁸¹ *Ibid*, hlm.158.

⁸² *Ibid*, hlm.159.

tersebut dilaksanakan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan roya oleh pihak yang berkepentingan diterima oleh Kantor Pertanahan.⁸³

C. Nilai Limit Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan tentang memberikan pengertian bahwa “Nilai limit adalah nilai barang yang akan dilelang dan ditetapkan penjual”.⁸⁴ nilai limit merupakan salah satu syarat yang harus ada dalam proses lelang kecuali yang diatur lain oleh PMK Lelang. Dalam prosesnya, nilai limit ditentukan oleh penjual dengan dapat dibantu oleh pihak ketiga.

Pasal 48 ayat (1) PMK Lelang mengatur bahwa;

(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

Pasal tersebut mengatur bahwa, dalam penetapan nilai limit yang dilakukan oleh penjual wajib menggunakan laporan hasil penilaian. Laporan hasil penilaian ini merupakan laporan hasil penilaian yang ditetapkan tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak penilaian objek jaminan. Sehingga, dalam praktiknya perlu dilakukan pembaharuan dalam menetapkan nilai limit dengan berdasarkan pada laporan hasil penilaian. Penetapan nilai limit juga dilakukan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.⁸⁵

⁸³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.cit.* hlm. 513.

⁸⁴ Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁸⁵ Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Nilai likuidasi merupakan nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya. Nilai likuidasi juga dapat diartikan sebagai sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai wajar. Definisi tersebut mempunyai arti bahwa nilai likuidasi merupakan nilai lebih rendah daripada nilai pasar dengan mengurangi nilai pasar dengan risiko penjualan melalui lelang.⁸⁶

D. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Indonesia dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement*, digunakan istilah umum.

Penjualan umum adalah pelelangan dan penjualan yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli dengan menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur bahwa:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin

⁸⁶Pasal 66 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 185/PMK.06/2024 Tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara Oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

2. Jenis lelang

Jenis lelang diatur Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa jenis lelang terdiri dari:

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁸⁷

b. Lelang eksekusi Non Eksekusi Wajib;

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.⁸⁸

c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.⁸⁹

⁸⁷ Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁸⁸ Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁸⁹ Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

3. Persiapan, Pelaksanaan dan Pasca Lelang Eksekusi

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur tata cara dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui lelang. Teknis persiapan, pelaksanaan, dan pasca lelang tersebut diatur dalam lampiran PMK lelang tersebut.

a. Persiapan lelang

Persiapan lelang dapat dibagi dalam beberapa tahapan yang dimulai dari tahap permohonan, penentuan waktu dan tempat lelang, penentuan syarat lelang dan pengumuman lelang. Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa:⁹⁰

Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual.

Pasal tersebut mengatur bahwa lelang hanya dimungkinkan ketika ada permohonan yang diajukan oleh penjual. Lebih lanjut Pasal 11 mengatur bahwa dalam hal dokumen persyaratan yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal, permohonan tidak boleh ditolak oleh KPKNL.

Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

⁹⁰ Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Tata cara permohonan lelang diatur dalam Pasal 26 ayat (1), ayat (3), dan ayat (7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa:

Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.⁹¹

Kemudian pada pasal ini dipahami bahwa permohonan yang diajukan oleh penjual merupakan permohonan yang dilakukan secara tertulis. Setelah menerima permohonan tersebut Kepala/Pejabat KPKNL akan melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan. Ketentuan tersebut dilakukan agar lelang dapat dilaksanakan berdasarkan legalitas formal dari permohonan yang telah terpenuhi.

Pengajuan permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan menggunakan Aplikasi Lelang.⁹²

Pasal ini dipahami bahwa permohonan yang diajukan oleh penjual dapat pula diajukan melalui Aplikasi yang disediakan oleh KPKNL. Pengajuan melalui aplikasi wajib dilakukan melalui akun yang telah terverifikasi secara digital dengan menyertakan dokumen persyaratan lelang yang telah terverifikasi. Dokumen asli persyaratan lelang tersebut diterima paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dinyatakan lengkap sesuai dengan tiket permohonan pada aplikasi.

⁹¹ Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁹² Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

Sebuah permohonan lelang dapat dilaksanakan jika legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi. Legalitas formal yang dimaksudkan adalah kesesuaian data serta kepastian hukum antara dokumen persyaratan lelang yang dipenuhi, jenis lelang dan hubungan hukum antara penjual dan barang yang akan dilelang.

Pasal 26 ayat (1) mengatur bahwa:

“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”

Berdasarkan pasal tersebut dapat dipahami bahwa salah satu syarat untuk melaksanakan lelang wajib disertai dokumen persyaratan lelang. Adapun keadaan dimana dokumen persyaratan lelang belum terpenuhi, maka pejabat lelang akan memberikan waktu kepada penjual untuk memenuhi kelengkapan dokumen tersebut. Lebih lanjut bahwa setiap permohonan lelang dikenakan bea permohonan sebagai salah satu syarat untuk melaksanakan lelang yang wajib dibayarkan oleh penjual.⁹³ Salah satu dokumen persyaratan yang wajib dimuat

⁹³ Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

dalam proses pengajuan permohonan yaitu laporan hasil penilaian yang diatur dalam pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- (1) “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.”

Laporan penilaian ini merupakan ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang harus dilengkapi dengan tanggal penilaian terbaru oleh penjual. Lebih lanjut tata cara pengajuan permohonan lelang akan diatur pada lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

“Tata cara pengajuan permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf A dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”⁹⁴

Setelah seluruh dokumen persyaratan permohonan lelang telah terpenuhi maka pejabat lelang akan menetapkan jadwal, tempat dan syarat-syarat penjualan lelang. Penetapan waktu dan tempat yang telah ditentukan selanjutnya pihak pejabat lelang akan melaksanakan pengumuman lelang.

b. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang dimulai ketika semua legalitas permohonan telah terpenuhi. Pelaksanaan lelang ini dapat dibagi menjadi beberapa

⁹⁴ Pasal 26 ayat (7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

tahapan yaitu, penentuan peserta, penyertaan nilai limit, penawaran lelang, dan penunjukan pembeli. Lebih lanjut pelaksanaan lelang terbagi menjadi 2 (dua) metode yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 dan 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020:

11. "Lelang Dengan Kehadiran Peserta adalah Lelang yang dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para Peserta Lelang dapat saling melihat dan mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang.
12. Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e-Marketplace Auction*.

Berdasarkan penjelasan pasal di atas maka dapat disimpulkan bahwa, pelaksanaan dengan menggunakan 2 (dua) metode diatas memberikan keuntungan bagi penjual karena potensi terjualnya barang lelang lebih besar. Dalam pelaksanaannya teknis pelaksanaan lelang diatur dalam Pasal 21 sampai Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan pejabat lelang akan melakukan pengecekan terhadap peserta lelang atau perwakilan yang mendapatkan kuasa. Pengecekan tersebut dilakukan untuk melihat kehadiran serta keabsahan dari peserta lelang yang dibuktikan melalui bukti pembayaran uang jaminan.⁹⁵

⁹⁵ Lampiran D Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Setelah melakukan pengecekan, maka pelaksanaan lelang dimulai dengan membuka acara lelang dan pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang. Setelah membacakan risalah lelang, maka dibukalah tahap tanya jawab mengenai pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh peserta lelang, penjual dan pejabat lelang. Pengajuan penawaran lelang dapat dilakukan setelah pembacaan risalah lelang dilakukan.

Cara penawaran dilakukan dengan lisan dan tertulis. Penawaran secara lisan dilakukan dengan cara:

- 1) Menentukan besaran kelipatan kenaikan penawaran
- 2) Memulai penawaran paling kurang sebesar nilai limit yang telah ditetapkan
- 3) Lelang yang menggunakan nilai limit dilakukan dengan penawaran semakin meningkat
- 4) Memulai penawaran secara bebas dan memberikan kesempatan pada Penawar lelang untuk memberikan penawaran. Penawaran yang dilakukan oleh para Penawar merupakan penawaran yang dapat dilakukan secara lisan maupun melalui media elektronik.
- 5) Setelah mendapatkan penawar tertinggi atas sebuah objek lelang maka, pejabat lelang melakukan pengesahan penawar tersebut diikuti dengan ketukan palu.

6) Setelah disahkan pejabat lelang yang bertugas membacakan kembali nama penawar lelang tertinggi yang ditetapkan sebagai pembeli, jumlah penawaran dan kewajiban yang harus dipenuhi. penawaran secara tertulis dilakukan dengan cara:

- 1) Penawaran secara tertulis dilakukan dengan mengisi formulir surat penawaran lelang kepada peserta lelang di tempat pelaksanaan lelang.
- 2) Pejabat lelang menjelaskan tata cara pengisian formulir penawaran.
- 3) Penawar menyerahkan formulir penawaran yang disimpan dalam amplop lalu dimasukkan kedalam kotak yang disediakan atau diberikan langsung kepada pejabat lelang
- 4) Pejabat lelang melakukan pemeriksaan dan membubuhkan paraf terhadap surat penawaran yang disaksikan oleh penjual dan salah satu peserta lelang.
- 5) Melanjutkan penawaran lelang secara lisan dengan harga semakin meningkat. Terhadap dua atau lebih penawar lelang yang mengajukan harga yang sama, maka akan dilakukan penawaran lelang secara lisan hingga dipatkan satu orang penawar tertinggi.
- 6) Setelah didapatkan penawar tertinggi maka, penawar tersebut ditetapkan sebagai pembeli.

- 7) Setelah proses penawaran selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual.
- 8) Setelah proses pelaksanaan penawaran selesai, pejabat lelang kembali menyebutkan peserta yang ditetapkan menjadi pembeli. Pejabat lelang tersebut juga menyebutkan besaran kewajiban yang harus dipenuhi, jangka waktu pembayaran, lalu menutup lelang.

c. Pasca Lelang Eksekusi

Pasca lelang merupakan tahapan terakhir yang berkaitan dengan pembayaran kewajiban, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang.

1) Pembayaran harga lelang.

Pengertian kewajiban pembayaran lelang diatur dalam Pasal 1 angka 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020:

“Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.”

Pasal tersebut memberikan penjelasan bahwa pembayaran lelang adalah kewajiban yang harus dibayarkan oleh penawar yang ditetapkan menjadi pembeli dalam kurun waktu yang telah diatur. Sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang, pembeli dilarang mengambil atau

menguasai barang yang dibelinya.⁹⁶ Jangka waktu pelunasan pembayaran lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.⁹⁷ Dalam hal pembeli tidak melunasi pembayaran lelang atau lewat dari waktu yang telah ditetapkan, maka pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli.

2) Penyetoran Hasil Lelang

Penyetoran hasil lelang merupakan penyetoran yang dilakukan oleh pejabat lelang kepada penjual. Setelah menerima hasil pembayaran lelang yang dilakukan pembeli maka, pejabat lelang melakukan penyetoran/penyerahan hasil lelang kepada penjual. Penyetoran ini juga dilakukan setelah hasil pembayaran dikurangi dengan bea lelang dan pajak penghasilan yang selanjutnya akan disetor ke kas negara oleh penjual.

3) Pembuatan Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan berita acara yang berisi informasi pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dalam bentuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.⁹⁸ Risalah lelang hanya dapat dipeprlihatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan objek lelang. Pihak

⁹⁶ Pasal 1 angka 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁹⁷ Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁹⁸ Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

yang berkepentingan yang dimaksud adalah Penjual, Pembeli, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.⁹⁹

- 4) Pengembalian uang Jaminan terhadap peserta lelang yang tidak menang.

Pengertian uang jaminan penawaran lelang diatur dalam Pasal 1 angka 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020:

“Uang jaminan penawaran lelang adalah sejumlah uang yang disetor kepada penyelenggara lelang oleh calon peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.”

Uang jaminan penawaran lelang ini merupakan bentuk jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang akan dikembalikan jika peserta lelang tidak disahkan menjadi pembeli atau kalah dalam penawaran lelang. Pengembalian dilakukan dengan cara peserta lelang mengajukan permintaan pengembalian uang jaminan penawaran lelang dengan melampirkan bukti setor dan menunjukkan identitas diri.

4. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang

perlindungan hukum bagi pembeli lelang memiliki makna bahwa adanya kepastian hukum atas hak pembeli lelang dari objek lelang yang dibelinya baik secara yuridis maupun secara materiil melalui mekanisme

⁹⁹ Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

lelang. dalam proses lelang yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang.¹⁰⁰

Bukti pelaksanaan lelang dapat dibuktikan dengan, pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang yang dinamakan risalah lelang.¹⁰¹ Pasal 35 *Vendu regleement* mengatur bahwa “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.” Bahkan lebih lanjut, dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa “Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Pasal 1868 *BW* mengatur bahwa “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang dibuat atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Pada dasarnya risalah lelang yang dalam pengaturannya merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang pada pengaturannya dalam Pasal 1870 *BW* diatur bahwa “suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari

¹⁰⁰ Dea Mahara Saputri, 2019, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Pamulang Law Review, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Banten, hlm. 9.

¹⁰¹ Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 155.

pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa risalah lelang mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu :¹⁰²

- a. Kekuatan pembuktian lahir, yang berarti bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya;
- b. Kekuatan pembuktian formal, yaitu kepastian bahwa suatu kejadian yang ada di dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh pejabat lelang;
- c. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya.

E. Asas Pemisahan Horizontal dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain berlawanan yaitu asas perlekatan vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding beginsel*) yang bersumber pada hukum adat.¹⁰³

¹⁰² *Ibid*, hlm. 158.

¹⁰³ Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 65.

Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Hukum adat yang dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut menggunakan asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensi dari hal tersebut adalah hak atas tanah tersebut tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Asas pemisahan horizontal yang berada dalam hukum adat sebagai bentuk sifat-sifat asil hak, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan dan kebutuhan masyarakat masa kini. Disesuaikan dengan kenyataan dan kebutuhan masyarakat masa kini memiliki arti bahwa dalam pelaksanaannya, perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, jika tidak dinyatakan secara tegas dalam suatu perjanjian atau suatu akta pendukung.

F. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum Terhadap Perbuatan Melanggar Hukum Penetapan Nilai Limit Rendah

Istilah perbuatan melanggar hukum yang disingkat PMH merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda "*Onrechtmatige Daad*". Istilah yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam buku ke-III bab ketiga dalam Pasal 1365 sampai Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa: yang dimaksud dengan

perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁰⁴

Dahulu pengadilan menafsirkan melawan hukum hanya sebagai pelanggaran-pelanggaran dari pasal-pasal hukum yang tertulis semata-mata (pelanggaran undang-undang yang berlaku) tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan yang terjadi semata-mata melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.¹⁰⁵ Jika seseorang bertindak dengan cara yang menyimpang dari yang diharuskan dalam pergaulan masyarakat mengenai seseorang atau benda, orang tersebut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.¹⁰⁶ Sedangkan doktrin yang diusulkan oleh M.A. Moegni Djojodirdjo tentang definisi perbuatan melawan hukum bahwa dalam arti luas perbuatan melawan hukum adalah kelalaian yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukum si pelaku, atau kesusilaan, serta sikap hati-hati yang harus diperhatikan saat berinteraksi dengan orang lain atau benda.¹⁰⁷

¹⁰⁴ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 248.

¹⁰⁵ Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 5.

¹⁰⁶ Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 306.

¹⁰⁷ *Ibid.*,

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, diberikan setidaknya empat unsur yang menyatakan suatu perbuatan dikatakan melawan hukum:

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali dengan suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan yang dimaksud dapat berupa berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia memiliki kewajiban hukum untuk melakukannya sedangkan dalam arti aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan suatu kerugian pada orang lain.¹⁰⁸ Terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata “sepakat” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.¹⁰⁹

2. Perbuatan itu harus melawan hukum

sebelum tahun 1919 istilah Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*) mempunyai arti secara sempit, yaitu tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.¹¹⁰

Memasuki akhir abad ke-19 kesadaran masyarakat mengkehendaki perumusan yang luas mengenai Perbuatan melawan hukum adalah ketika

¹⁰⁸ I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 107.

¹⁰⁹ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, *Op.cit.* hlm 254.

¹¹⁰ Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 3.

seseorang bertindak atau tidak bertindak dengan cara yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, norma kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat.¹¹¹ Melawan kepatutan yang dimaksud memiliki arti bahwa berbeda dari kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas norma kepatutan masyarakat. Ketika memilih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, Anda harus mempertimbangkan kepentingan Anda sendiri dan kepentingan orang lain, dan Anda juga harus mengikuti apa yang dianggap oleh masyarakat sebagai tindakan yang tepat.¹¹²

3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Menurut kesalahan J. Satrio dalam Pasal 1365 BW, pembuat undang-undang ingin menekankan bahwa orang yang melakukan tindakan yang melanggar hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan jika tindakan tersebut dapat dipersalahkan padanya. Dengan penjelasan di atas dapat dikatakan bahwa pembuat undang-undang menginginkan agar si pelaku perbuatan melanggar hukum ini hanyalah dapat mempertanggungjawabkan kerugian yang ditimbulkan apabila kesalahan tersebut dipersalahkan kepadanya.¹¹³ Tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak dapat termasuk dalam tanggung jawab yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga pemberlakuan strict

¹¹¹ Ridwan Khairandy, *Op.cit.* hlm. 301.

¹¹² Rosa Agustina, *Op.cit.* hlm. 5.

¹¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan, Op.cit.* hlm 107.

liability hanya dipakai dalam hal tertentu yang diatur di dalam undang-undang lain.¹¹⁴

Tindakan bank yang melakukan penetapan nilai limit harus dilakukan dalam keadaan jiwa yang sehat dan sadar. Bank harus menyadari dan memahami bahwa menetapkan nilai limit dengan harga yang tidak wajar dapat mengakibatkan kerugian bagi debitor. Dengan mempertimbangkan keadaan tersebut, bank harus bertanggungjawab atas tindakannya yang telah menimbulkan kerugian.

4. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Penggantian kerugian akibat wanprestasi dapat diterapkan ke dalam perbuatan melawan hukum meskipun undang-undang tidak jelas mengaturnya.¹¹⁵ Kerugian yang timbul karena perbuatan melanggar hukum ini dapat berupa harta kekayaan (materiil) dan ideal (immateriil). Pada umumnya kerugian materiil ini berupa kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan, sedangkan yang termasuk kerugian immaterial adalah ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.¹¹⁶

Atas perbuaran pentapan nilai limit di bawah harga pasar wajar yang dilakukan kreditor, dapat membuat deditor merasakan kerugian terhadap perbuatan teresbut. Kerugian yang dirasakan tersebut dapat berupa kerugian materiil dan immateriil. Kerugian material yang dialami dapat

¹¹⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata, Op.cit.* hlm 255.

¹¹⁵ Ridwan Khairandy, *Op.cit.* hlm. 311.

¹¹⁶ *Ibid*, hlm. 311.

berupa objek jaminan debitor dijual dengan harga yang sangat rendah, kerugian yang ditaksir mencapai milyaran rupiah. Selain itu, kerugian immateriil yang dialami oleh debitor melibatkan tekanan psikologis yang membuat debitor takut dan tertekan karena objek jaminannya akan dieksekusi.

5. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Dalam ajaran hukum perdata, ajaran kausalitas digunakan untuk menentukan hubungan kausal antara tindakan yang melanggar hukum dan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat dari tindakan tersebut, yang kemudian menjadi dasar untuk membebankan tanggung jawab kepada pelaku.¹¹⁷ Dengan adanya hubungan kausalitas, dapat disimpulkan bahwa kalimat dalam Pasal 1365, yang menyatakan “perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian”, digunakan untuk menentukan apakah suatu tindakan adalah sumber dari suatu kerugian atau tidak; dengan demikian, hubungan langsung harus ada.¹¹⁸

Teori hubungan sebab akibat berkembang dari waktu ke waktu. Ini dimulai dengan teori *conditio sine qua non*, diikuti oleh teori *adequate*, dan akhirnya ajaran *Toerekening naar redelijkheid* (TNR).¹¹⁹ Teori *Toerekening naar redelijkheid* yang dikemukakan oleh J. Van Schellen mengemukakan bahwa seseorang yang bertindak melanggar hukum bertanggung jawab

¹¹⁷ Rosa Agustina, *Op.cit.* hlm. 91.

¹¹⁸ Lukman Santoso, *Op.cit.* hlm. 80.

¹¹⁹ Rosa Agustina, *Op.cit.* hlm. 96.

berdasarkan kelayakan. Artinya, seseorang bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkannya. Faktor-faktor yang harus ada untuk memenuhi hubungan sebab akibat adalah:

- a. Sifat kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab;
- b. Sifat kerugian
- c. Tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga
- d. Beban yang seimbang bagi pihak yang dibebani kewajiban untuk membayar ganti kerugian dengan memperlihatkan kedudukan finansial pihak yang dirugikan.

Dengan adanya hubungan sebab akibat maka, perbuatan kreditor yang menetapkan nilai limit di bawah harga pasar wajar, dapat menimbulkan kerugian bagi pihak debitor. Kerugian ini seharusnya dapat dihindari, tetapi tetap dibiarkan kreditor untuk terjadi. Dengan demikian sangatlah jelas bahwa dengan penetapan nilai limit di bawah harga pasar wajar, maka debitor akan mengalami kerugian dan jauh dari kata keuntungan.