

SKRIPSI

**PERBUATAN MELANGGAR HUKUM DALAM PENETAPAN
NILAI LIMIT OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN**

***UNLAWFUL ACTS IN DETERMINING THE LIMIT VALUE OF
MORTGAGE AUCTION PROPERTIES***



Oleh:

MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA

B11116086

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

MAKASSAR

2023

HALAMAN JUDUL

**PERBUATAN MELANGGAR HUKUM DALAM PENETAPAN NILAI LIMIT
OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN**

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

Disusun dan diajukan oleh :

MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA

B11116086

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERBUATAN MELANGGAR HUKUM DALAM PENETAPAN NILAI LIMIT OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN

Disusun dan diajukan oleh

MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA
B11116086

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada hari Jumat, 04 Agustus 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

UNIVERSITAS HASANUDDIN

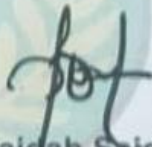
Menyetujui,

Pembimbing Utama

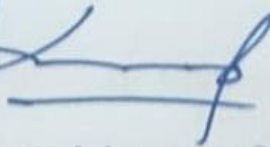
Pembimbing Pendamping


Dr. Marwah, S.H., M.H

NIP. 19830423 200801 2 006


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

NIP. 19600621 198601 2 001


Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



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

NIP. 19840818 201012 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dari:

Nama : Muh. Refki Novianto Pratama
Nomor Induk Mahasiswa : B11116086
Program Studi : S1 – Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Perdata
Peminatan : Hukum Keperdataan
Judul : Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

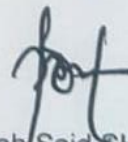
Makassar, 1 Agustus 2023

Pembimbing Utama



Dr. Marwah, S.H., M.H
NIP. 198304232008012006

Pembimbing Pendamping



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

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI



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	: MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA
N I M	: B11116086
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan

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

Makassar, Agustus 2023



PERNYATAAN KEASLIAN


NAMA : Muh. Refki Novianto Pratama
NIM : B11116086
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul: "Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan" adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun 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, Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,




MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA
NIM. B11116086

ABSTRAK

MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA (B111 16 086), dengan judul ***“Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan”***. Dibimbing oleh **Marwah** sebagai Pembimbing Utama, dan **Nurfaidah Said** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan prinsip kepatutan dalam ketentuan hukum penetapan nilai limit lelang hak tanggungan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan untuk menguraikan perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit lelang hak tanggungan pada Putusan Nomor 314/Pdt.Bth/2019/PN. Mks.

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus serta literatur-literatur lainnya yang relevan dengan objek penelitian. Bahan hukum yang diperoleh baik dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder akan diolah dan dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Adapun hasil penelitian ini yaitu: 1) Penerapan prinsip kepatutan dalam penetapan nilai limit objek lelang hak tanggungan sepenuhnya menjadi tanggung jawab kreditor, Peneliti berpendapat bahwa, terdapat kekosongan hukum serta tidak jelasnya tanggung jawab hukum oleh kreditor terkait penetapan nilai limit lelang pada ketentuan Pasal 13 ayat (1) bagian e jo Pasal 52 ayat (5) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. 2) Majelis hakim dalam pertimbangannya hanya menilai kesesuaian perbuatan hukum kreditor sebagai pemohon lelang dengan ketentuan yang ada pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Lelang, namun tidak mempertimbangkan legalitas formil dan materil nilai limit lelang yang ditetapkan kreditor menurut peneliti keliru.

Kata Kunci: Perbuatan Melanggar Hukum, Nilai Limit Lelang, Hak Tanggungan

ABSTRACT

MUH. REFKI NOVIANTO PRATAMA (B111 16 086), “Unlawful Acts in Determining the Limit Value of Mortgage Auction Properties”. Supervised by Marwah and Nurfaidah Said.

The aim of this study is to describe the principle of decency in the legal provisions for determining the limit value of mortgage auctions in Regulation No. 213/PMK.06/2020 of the Minister of Finance containing Technical Regulations for the conduct of auctions and to prevent unlawful acts. describe when setting the boundary. Value for mortgage auctions in Decree number 314 /Pdt.Bth/2019/PN. MKs.

This type of research uses normative legal research methods with legal and case approaches and other literature relevant to the subject matter. Legal material obtained from both primary and secondary legal material will be qualitatively processed and analyzed and presented descriptively.

The results of this investigation are: 1) The application of the principle of decency in determining the limit value of the auction object for mortgage rights is entirely the responsibility of the creditor. The researcher argues that there is a legal vacuum and unclear legal responsibility by creditors with regard to the determination of the auction limit value in the provisions of Article 13 paragraph (1) part e in conjunction with Article 52 paragraph (5) number 213/PMK. 06/2020 containing Technical Regulations for holding auctions. 2) The panel of judges in their considerations only assessed the appropriateness of the legal actions of the creditor as bidder with the provisions of Regulation No. 27/PMK.06/2016 of the Minister of Finance on the technical guidelines for auctions, but held disregards the formal and substantive legality of the auction limit set by the creditor according to the wrong examiner.

Keywords: Tort, Auction Limit Value, Mortgage Law

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Hak Tanggungan”** sebagai salah satu persyaratan wajib yang harus diselesaikan mahasiswa Fakultas Hukum untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Tidak lupa pula penulis panjatkan shalawat serta salam salam bagi junjungan dan teladan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat beliau yang senantiasa menjadi penerang bagi kehidupan umat manusia diseluruh dunia.

Setiap usaha yang dilakukan dengan sungguh-sungguh dan penuh kesabaran akan menjadi berkah dan akan memperoleh manfaat dan hasil yang maksimal. Meskipun demikian, penulis menyadari kemampuan dan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis sehingga dalam penyusunan skripsi ini ini masih sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang

membangun dari pembaca sekalian demi perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.

Pertama-tama penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga karena penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari do'a dan dukungan dari berbagai pihak terutama kedua orang tua penulis Ayahanda tercinta **Kirman S.Pd.**, dan Ibunda tercinta **Suarni S.Ag.**, karena dengan dorongan semangat dan motivasi dari mereka yang membuat penulis tidak pernah patah semangat untuk menyelesaikan skripsi ini meskipun kadang ada sesuatu hal yang menghambat. Terima kasih banyak karena tidak pernah berhenti mendidik dengan penuh kasih sayang serta tak pernah mengeluh dan bosan memberikan nasehat yang membangun dan memenuhi segala kebutuhan penulis dari kecil hingga sekarang ini. Terima kasih juga kepada saudaraku **Rey Nanda Dwinata** karena telah menjadi adik yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan bantuan kepada saya selaku penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan kesulitan tapi kesulitan-kesulitan tersebut dapat dilalui dan diselesaikan berkat adanya banyak bantuan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah berjasa selama proses penulisan hingga rampungnya skripsi ini, yakni kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.**
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,MH.,MAP., Prof. Dr. Maskun S.H.,LL.M.** selaku Wakil Dekan I, **Prof. Dr. Iin Karita Sakharina ,SH.,MA** selaku Wakil Dekan II, dan **Dr. Ratnawati SH.,MH.,** selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. **Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn.,** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Hasanaddin yang telah memberikan motivasi dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan studi.
4. **Dr. Marwah., S.H.,M.H.** selaku pembimbing I dan **Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si.,** selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dengan penuh rasa sabar dan memberikan arahan yang mendidik bagi penulis hingga terselesaikan skripsi ini.
5. **Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H.,** dan **Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.** selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik yang membangun dan sarannya demi kesempurnaan skripsi ini.
6. **Dr. Aulia Rifai S.H., M.H.** selaku ketua departemen Hukum Perdata yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis agar menyelesaikan Skripsi ini.
7. **Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum.** selaku penasehat akademik penulis selama berada di bangku kuliah, yang selalu memberikan

bimbingan kepada penulis selama perjalanan studi di Fakultas Hukum Unhas.

8. Bapak dan Ibu dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus dosen bagian Hukum Perdata atas pendidikan dan ilmu yang telah diberikan selama ini kepada penulis.
9. Kepala UPT Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan Kepala Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dan memberikan izin kepada penulis untuk meneliti serta mengambil data yang diperlukan.
10. Seluruh pegawai akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu banyak selama ini. Terutama Pak Minggu, Pak Ronny, Pak Usman, dan Ibu Tri yang banyak membantu penulis sejak dari awal kuliah hingga akhir studi penulis.
11. Rakhmat Ayatullah Fakhruddin yang telah banyak membantu dan tanpa henti-hentinya memberi banyak motivasi dan dukungan moral serta perhatiannya kepada penulis selama ini.
12. Sahabat-sahabat penulis "Young Socrates" Yusril, Asdar, Royan, Ahmad, Coman, Ar, Ei, Tasya. atas bantuan dan dukungan serta pengalaman kepada penulis selama ini.
13. Teman-teman penulis di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Safwa, Husnul, Jivadevi, Syahira, Yudi, Ical, Arfan, Riki, Erik, Salam, Amir, Fahmi, Ichwan, Andri, Inno, Wahid. atas segala

bantuan dan dukungannya serta pengalamannya dari awal kuliah hingga di akhir studi penulis.

14. Teman-teman Diktum angkatan 2016 yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu per satu atas dorongan dan motivasi serta pengalaman selama kuliah kepada penulis.

15. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu demi satu.

Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kita kesehatan serta menilai perbuatan kita sebagai ibadah dan membalas segala perbuatan kita semua dengan segala kemudahan dan kebaikan yang diberikannya-Nya Aamiin. Dan pada akhirnya penulis mengucapkan permohonan maaf sebesar-besarnya jika skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Penulis berharap semoga ada manfaat yang dapat diambil, terutama dalam perkembangan hukum di Indonesia.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 1 Agustus 2023

Penulis

Muh. Refki Novianto Pratama

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Keaslian Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Perjanjian Kredit.....	21
1. Pengertian Perjanjian Kredit	21
2. Jenis Jaminan Kredit.....	23
3. Penyelesaian Kredit Bermasalah	25
B. Hak Tanggungan.....	29
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	29
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	30
3. Proses Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan	31
4. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan	33
5. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.....	33
C. Lelang	35
1. Pengertian Hukum Lelang	35
2. Asas – asas Lelang.....	36
3. Prosedur Lelang.....	38
4. Penetapan Nilai Limir Objek Lelang	41

	5. Pembatalan Lelang	42
	D. Perbuatan Melanggar Hukum.....	43
	1. Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum	43
	2. Unsur – unsur Perbuatan Melanggar Hukum.....	45
	3. Tanggungjawab Perbuatan Melanggar Hukum.....	49
	4. Prinsip-prinsip Tanggungjawab Hukum Perdata.....	50
BAB III	METODE PENELITIAN	54
	A. Jenis Penelitian	54
	B. Pendekatan Penelitian	54
	C. Sumber Bahan Hukum	55
	D. Jenis Penelitian dan Sumber Data	56
	E. Analisis Bahan Hukum.....	57
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
	A. Penerapan Prinsip Kepatutan Dalam Penetapan Nilai Limit Lelang Jaminan Hak Tanggungan.....	58
	B. Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Lelang.....	70
BAB V	PENUTUP.....	81
	A. Kesimpulan.....	81
	B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA		83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peningkatan pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh pada kebutuhan terhadap pendanaan, di mana sebagian dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut berasal dari pinjaman baik pinjaman dari bank atau lembaga pembiayaan lokal maupun asing. Kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam melaksanakan pembangunan. Oleh karena perkembangan ekonomi begitu penting, maka hukum harus mampu mengatur agar proses hubungan yang terjadi antara masyarakat disatu dengan bank dapat berjalan lancar.

Telah diketahui bahwa usaha pokok dari kegiatan perbankan ialah kegiatan pinjam meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, baik untuk usaha produksi yang dikembangkan secara mandiri. Dalam menjalankan kegiatan kredit, perbankan pada umumnya membutuhkan suatu langkah antisipasi dalam

menanggulangi risiko.¹ Oleh karena itu, debitor meminjam sejumlah uang, bank sebagai kreditor akan meminta benda untuk dijadikan jaminan atau agunan terhadap pinjaman (utang) tersebut. nilai objek jaminan tersebut harus lebih besar dari nilai utang, karena benda tersebut akan menjadi jaminan dalam pelunasan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 BW, bahwa:

“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 perorangan.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa ketika seseorang melakukan perjanjian pinjam meminjam, maka segala kebendaan nasabah peminjam sudah menjadi tanggungan atas perjanjian pinjam meminjam tersebut. Namun, ketika debitor ingin meminjam dalam jumlah yang besar maka dalam praktik, bank akan meminta debitor tersebut menyerahkan jaminan. Hal tersebut dianggap mampu untuk memberikan keamanan dan kepastian hukum untuk mengantisipasi apabila suatu saat nasabah peminjam tersebut tidak dapat membayar pinjamannya atau (cidera janji).²

¹ Anonim, 2020, *Pentingnya Keberadaan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/pentingnya-keberadaan-jaminan-dalam-perjanjian-kredit-lt5f61e721040cf>.

² Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Parate Executie objek Hak Tanggungan*, Jakarta: Aswaja, hlm. 37

Bank dalam menjalankan usahanya harus menerapkan prinsip kehati-hatian, sudah seharusnya pada saat bank memberikan pinjaman kepada nasabah peminjam, bank harus meneliti dan menganalisis terlebih dahulu apakah nasabah tersebut mampu dan dapat membayar pinjamannya tersebut, untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah yang terjadi dalam dunia perbankan.³

Adapun jaminan kebendaan di Indonesia terbagi menjadi beberapa jenis yaitu Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan, Hipotek dan Resi Gudang. Walaupun terdapat beberapa jenis-jenis jaminan kebendaan di Indonesia, namun dalam tulisan ini yang akan menjadi fokus pembahasan adalah jaminan kebendaan Hak Tanggungan.

Jaminan kebendaan hak tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT mengatur bahwa:

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang di mana dalam pelunasan utangnya diberikan kedudukan yang

³ Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniarti, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 58

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Berdasarkan uraian tersebut, diketahui bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan di mana debitor atau pemberi Hak Tanggungan menjaminkan hak atas tanah dan benda-benda lain di atasnya kepada kreditor atau pemegang Hak Tanggungan, sehingga kreditor memiliki hak untuk didahulukan saat terjadi penjualan atas benda yang dijaminkan tersebut.

Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, pada hakikatnya kreditor meminta jaminan untuk menjamin suatu pelunasan utang. Dalam Pasal 6 UUHT telah mengatur hal yang sangat prinsipil dengan memberikan kedudukan hukum kepada kreditor untuk mengeksekusi jaminan, bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Selanjutnya berdasarkan hak istimewa kreditor yang dijamin pelaksanaannya pada Pasal 6 UUHT tersebut dapat dilaksanakan eksekusi jaminan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan (b), yang dikenal dengan *parate executie* dan *fiat executie*. Meskipun demikian hubungan utang-piutang yang telah diatur dalam UUHT yang berlaku saat ini, masih terdapat permasalahan hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan debitor.

Adanya perbedaan konsep mengenai eksekusi lelang hak tanggungan antara *Parate Executie* dengan *Fiat Executie* membuat adanya celah bagi debitor untuk mengajukan gugatan atas barang jaminannya yang telah dijaminkan dengan hak tanggungan kepada kreditor. Hal ini akan menimbulkan permasalahan ketika terjadi wanprestasi atau cidera janji, di mana kemudian saat kreditor ingin menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan menggunakan konsep *Parate Executie* (dengan dasar Pasal 20 UUHT), membuat debitor dapat mengajukan keberatan atas objek jaminan yang akan di eksekusi oleh kreditor.⁴

Sehubungan dengan adanya perbedaan pandangan dan tata cara eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas terdapat permasalahan lain yang juga menjadi pokok permasalahan, yakni terkait penetapan nilai limit lelang hak tanggungan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016. Berdasarkan hasil pra penelitian, pada umumnya debitor menganggap bahwa nilai limit yang ditetapkan kreditor (Penjual) sangat tidak adil dan jauh dari harga

⁴ Diana Afifah, 2022, *Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html>,

pasaran sehingga mengakibatkan kerugian bagi debitor. Ketidakpuasan debitor terhadap penetapan nilai limit oleh kreditor kemudian digugat berdasarkan pada Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang mengatur bahwa:

”Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Atas gugatan perbuatan melanggar hukum tersebut kemudian menimbulkan kendala bagi penegak hukum dalam melakukan pengujian apakah terpenuhi tidaknya suatu unsur perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit lelang tersebut. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan saat ini terdapat penataan ulang aturan secara khusus terkait penetapan nilai limit oleh penjual (kreditor).

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Lelang, dalam Pasal 49 telah mengatur, bahwa “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.” Sehingga ketentuan tersebut menjadi acuan kreditor menetapkan harga (nilai limit) objek lelang sebagai batas terendah yang dianggap sebagai suatu kewajaran.

Nilai limit pada prinsipnya merupakan penawaran penjual (kreditor) yang ditentukan berdasarkan hasil penilaian terhadap barang

yang akan dilelang tersebut. Akan tetapi, untuk objek lelang dengan harga jual di atas Rp. 1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) penilaian atas barang yang dilelang harus dilakukan oleh Penilai (*independent appraisal*) sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 45 PMK No. 27/2016 tentang Petunjuk Teknis Lelang bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ; atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

Kemudian ketentuan tersebut diubah dalam Pasal 49 PMK no. 213/2020 tentang Petunjuk Teknis Lelang bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5. 000. 000. 000, 00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Perubahan batas untuk menggunakan jasa Penilai Independen tersebut berpotensi menimbulkan masalah baru, yaitu terdapat nilai

jaminan hak tanggungan di bawah nilai ketentuan tersebut, termasuk transparansinya dalam proses penilaian jaminan dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Peran Penilai dalam penilaian jaminan hak tanggungan untuk selanjutnya ditetapkan sebagai nilai limit lelang oleh kreditor sangat penting agar menghasilkan evaluasi atau penilaian yang akurat terhadap nilai riil dari barang yang akan dijual lelang. Hal ini bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang terkait dalam proses lelang dari kerugian.

Usaha jasa penilai (*appraisal service business*) merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang objektif dan independen terhadap asset atau *property*.⁵ Dengan dipakainya jasa penilai publik tersebut, diharapkan penilaian agunan telah sesuai dan tidak terjadi rekayasa nilai agunan (*over value*).

Dalam penerapannya, meskipun nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil evaluasi dari Penilai Independen, namun ternyata menimbulkan polemik, antara lain kecenderungan penurunan nilai (harga) terhadap objek lelang, perbedaan hasil evaluasi dari Penilai yang satu dengan Penilai yang lain, serta gugatan debitor pada faktanya tidak bisa terhindarkan.

⁵ Mahmur Siregar, *et al*, 2021, *Independensi Penentuan Jumlah Nilai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Yang Dilakukan Oleh Appraisal Bank*, Jurnal Ilmu Hukum Reusam, Volume 9 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Aceh, hlm. 2

Berdasarkan penelusuran Penulis pada Direktori Putusan Mahkamah Agung dalam lingkup Peradilan Negeri Makassar terdapat sebanyak 54 (lima puluh empat) gugatan terhadap pelaksanaan lelang. Salah satu contoh, dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 314/Pdt.Bth/2019/PN. Mks mengadili perkara tentang lelang eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan yang dibebankan sebagai jaminan hak tanggungan. Pihak terlelang eksekusi atas tanah dan bangunan tersebut (debitor) mengajukan gugatan pembatalan lelang, karena keberatan dengan hasil penjualan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Kota Makassar pada tanggal 03 September 2018 berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 759/71/2018. Bahwa dalam proses pelaksanaan lelang tersebut dijual hanya sejumlah Rp. 7.550.000.000 (tujuh milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), penjualan barang jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I (PT. Bank Bukopin Syariah) dianggap merugikan pihak tereksekusi. Anggapan tersebut didasarkan pada hasil laporan penilaian (*appraisal report*) oleh KJPP Abdullah Fitrianto & Rekan atas tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 22 Februari 2016 Nilai Pasarnya sebesar Rp. 13.843.688.000 (tiga belas milyar delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah).

Selanjutnya, penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut dianggap bertentangan dengan perjanjian yang telah diadakan antara penggugat dan tergugat sebagaimana diuraikan dalam perjanjian Akad

Al Qardh No. 002/BLG-E/QARDH/BSB-MKS/XI/2015. Dalam Pasal 7 ayat (2) perjanjian antara pengugat dan tergugat tersebut mengenai akbita cidera janji yang menguraikan sebagai berikut:

“Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual”

Namun dari pihak tergugat I (Kreditor) dalam eksepsinya berpendapat bahwa penjualan lelang eksekusi tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, nilai limit Rp. 7.516.584.000 (tujuh milyar lima ratus enam belas lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) merupakan hasil penilaian dari KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan Cabang Makassar, Nomor 079PI-BSB-MKS/KJPP/SPR-APP/VII/2018 pada tanggal 4 Juni 2018.

Gugatan perkara tersebut pada akhirnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dengan pertimbangan, bahwa berdasarkan bukti P.I & II Surat Laporan Penilaian Ruko Debitor atas Nama Heru Sugianto (Pengugat I) No. Lap 389/LAP.RTL/0.6-KJPP/II/2016 tanggal 22 Februari 2016 yang dibuat oleh KJPP Abdullah Fitrianto & Rekan atas tanah dan bangunan objek sengketa Nilai Pasarnya sebesar Rp. 13.843.668.000 (tiga belas milyar delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) maka oleh karena penilaian tersebut dilakukan untuk keperluan PT.

Bank Sahabat Sampoerna dan bukan untuk kepentingan Bank Bukopin Syariah. Yang mana, lembaga penilai tersebut tidak ditunjuk secara sah oleh Tergugat I sebagai Kreditor maka terhadap hasil penilaian dimaksud tidak bisa dijadikan acuan untuk menentukan nilai limit lelang.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat I sebagaimana tersebut di atas maka penjualan lelang atas jaminan sifatnya adalah Parate Eksekusi, maka tergugat I sebelumnya melakukan pengumuman lelang baik melalui selebaran maupun Surat Kabar Harian dengan mencantumkan dalam pengumuman lelang di antaranya tersebut harga nilai limit berdasarkan hasil penilaian dari KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan nomor 079PI-BSB-MKS/KJPP/SPR-APP/VII/2018 tanggal 4 Juni 2018. Bahwa penentuan limit harga lelang ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas maka penelitian ini, Penulis akan mengkaji mengenai tanggung jawab kreditor dan Penilai dalam penetapan nilai limit lelang hak tanggungan yang diatur dalam PMK Lelang, dan mengenai perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit lelang. Hal ini menimbulkan kebingungan pada beberapa kalangan terutama debitor sebagai pihak tereksekusi yang mengajukan gugatan di Pengadilan yang berimplikasi terhadap

pelaksanaan lelang. Hal ini juga dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap proses jual beli melalui lelang karena risiko gugatan yang ada kedepannya.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah prinsip kepatutan telah terwujud dalam penetapan nilai limit lelang jaminan hak tanggungan?
2. Apakah bentuk perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit objek lelang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menguraikan prinsip kepatutan dalam ketentuan hukum penetapan nilai limit lelang hak tanggungan
2. Untuk menguraikan perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit lelang hak tanggungan

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Secara teoritis, diharapkan dapat menjadi bahan literatur bagi penyusunan naskah akademik rancangan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum lelang, sehingga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam pelaksanaan lelang. Penelitian ini juga relevan dengan perkembangan regulasi perbankan dan pasar modal yang semakin kompleks dan dinamis di Indonesia. Dengan adanya tinjauan hukum yang

komprehensif terhadap perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit lelang hak tanggungan, diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan efektivitas dan efisiensi lelang hak tanggungan serta menjaga kredibilitas pasar modal dan perbankan di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, sangat diharapkan dapat bermanfaat bagi para praktisi hukum terutama bagi penegak hukum dalam menemukan perkara perbuatan melanggar hukum dalam penetapan nilai limit lelang eksekusi. Selain itu diharapkan dapat memberi manfaat kepada masyarakat untuk lebih memahami ketentuan hukum penetapan nilai limit dalam pelaksanaan lelang.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran pada kepustakaan, khususnya di lingkungan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini. Adapun penelitian tersebut antara lain:

1. Skripsi dengan judul Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Milik Debitor Yang Tidak Diketahui Keberadaanya (Studi Kasus Bank Of India Indonesia Cabang Makassar). Disusun oleh Wilavy Islamy

Ramadhani Frangky yang berasal dari Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tahun 2022. Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai prosedur lelang eksekusi hak tanggungan apabila debitur dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya yang terjadi pada salah satu bank umum di Indonesia yakni PT Bank Of India Indonesia Tbk cabang Makassar. Berdasarkan konstruksi kasus yang digambarkan Penulis bahwa Bank Of India memiliki hubungan perjanjian kredit investasi dengan salah satu debitur yang telah disepakati kedua pihak dengan jaminan yang dibebani Hak Tanggungan, berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya. Oleh karena tingkat kolektibilitas kredit debitur yang masuk dalam perhatian macet, maka kreditor memiliki hak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan milik debitur berdasarkan klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, keadaan debitur yang tidak diketahui keberadaannya dalam jangka waktu dua tahun dapat menimbulkan beberapa kendala dalam proses lelang dan dapat menyebabkan kerugian bagi debitur yang bersangkutan jika harga jual objek jaminan lelang dijual dengan harga rendah.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini mengenai:

- a. Bagaimana prosedur lelang eksekusi hak tanggungan pada Bank Of India Indonesia cabang Makassar, jika debitur dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya?

- b. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap debitor yang sedang tidak diketahui keberadaannya setelah eksekusi hak tanggungan?

Hasil dari penelitian ini yaitu, prosedur lelang yang dilakukan oleh kreditor mengarah pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Pasal 6 yang memberikan wewenang pada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Sehingga, keadaan debitor yang tidak diketahui keberadaannya tidak memengaruhi wewenang kreditor untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan. Adapun perlindungan hukum terhadap perlindungan hukum terhadap debitor terkait objek lelang hak tanggungan berupa diberikannya kesempatan kepada debitor untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri jika debitor kemudian kembali muncul dan merasa bahwa haknya terganggu atas nilai limit dan nilai jual objek lelang yang ditetapkan dibawah harga likuidasi dan jauh dari nilai pasar.

2. Skripsi dengan judul Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan No. 270/PDT/2014/PT.MDN). Disusun oleh Winda Amboru yang berasal dari Universitas Medan Area pada tahun 2016. Pokok

permasalahan dalam penelitian ini adalah adanya gugatan debitor yang merasa dirugikan dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di mana tindakan kreditor yang mengajukan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya terlebih dahulu putusan Pengadilan yang menyatakan debitor telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang-hutangnya kepada kreditor yang dianggap oleh debitor sebagai perbuatan melawan hukum.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini mengenai:

- a. Bagaimanakah proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum?
- b. Bagaimanakah aspek-aspek perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara No. 270/PDT/2014/PT.MDN?

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum adalah pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta peraturan terkait sepanjang memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat

dijadikan sebagai dasar atau acuan untuk mengajukan gugatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri. Serta aspek-aspek perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara No. 270/PDT/2014/PT.MDN adalah Tergugat I yakni PT. Bank Sumut telah secara sewenang-wenang akan melaksanakan lelang hak tanggungan bersama dengan Tergugat II yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pada tempat, waktu dan tanggal yang telah ditentukan tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya. Aspek tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dalil gugatan karena aspek tersebut tidak melanggar prosedur sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Skripsi dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Debitor Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet. Disusun oleh Yahrudin Saputro yang berasal dari Universitas Jember pada tahun 2019. Pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini mengenai ketentuan yang ada dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa terdapat ketidakjelasan norma yang akan berdampak terhadap kepentingan debitor sebagai pihak tereksekusi. Hal ini dapat dilihat dalam PMK Pasal 45 No.

27/PMK.06/2016 yang mengatur bahwa nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal Lelang dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah). Ketidakjelasan norma yang dimaksud dalam Pasal tersebut mengenai kepentingan debitor dengan nilai aset yang dibawah Rp. 1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah) tidak diatur secara jelas dasar yang dipakai dalam melakukan penilaian terhadap aset debitor. Metode yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian metode Yuridis Normatif.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini mengenai:

- a. Apa bentuk perlindungan hukum bagi debitor terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet?
- b. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor jaminan pada hak tanggungan tersebut dibawah nilai limit?

Adapun hasil dari penelitian ini adalah:

- a. Bentuk perlindungan hukum bagi debitor terhadap penentuan nilai limit lelang dalam penyelesaian kredit macet diatur pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan pada pasal 12 yang melindungi debitor jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin dan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan,

jika ada pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan pada pasal 44 mengenai prosedur pelaksanaan lelang maupun penetapan nilai limit hak tanggungan dalam tercapainya harga nilai limit yang wajar serta tidak merugikan debitor dan pasal 74 ayat (3) mengenai sisa hasil penjualan jika hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditor, maka kreditor wajib mengembalikan sisanya kepada debitor.

- b. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut di bawah nilai limit dengan cara mengajukan gugatan pembatalan lelang, mengajukan gugatan karena adanya perbuatan melawan hukum, dan mengajukan perjanjian ulang kredit (*reschedule kredit*) dilakukan dengan tujuan adanya penyelamatan kredit dengan menjadwalkan ulang jangka waktu pembayaran yang pada umumnya dilakukan adalah perpanjangan jangka waktu dengan tujuan angsuran debitor lebih kecil sesuai kemampuan.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh

penulis saat ini. Skripsi Wilavy Islamy Ramadhani Frangky, membahas tentang prosedur lelang pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam hal pelaksanaan lelang hak tanggungan dimana debitor sebagai pihak tereksekusi tidak diketahui keberadaannya, Skripsi Winda Amboru membahas tentang perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan yang memfokuskan penelitian pada perkara lelang hak tanggungan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Kasus No. 270/Pdt/2014/PT.MDN. dan Skripsi Yahrudin Saputro yang memfokuskan penelitian pada perlindungan hukum bagi debitor terhadap penetapan nilai limit lelang hak tanggungan. Meskipun berangkat dari pokok permasalahan yang sama terkait ketidakjelasan norma dalam penetapan nilai limit, terdapat perbedaan tinjauan hukum dengan penulis, serta penggunaan bahan hukum penelitian ini lebih fokus pada kajian hukum perlindungan konsumen.

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak nasabah. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditor, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat.⁶

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan Kredit sebagai, Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian ini, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk

⁶ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 12.

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Apabila diartikan secara ekonomi, kredit berarti “penundaan pembayaran” artinya uang atau barang yang diterima sekarang akan dikembalikan pada masa yang akan datang. Oleh karena itu, dalam pemberian kredit terdapat resiko, yaitu resiko pemberi kredit bahwa uang atau barang yang telah diberikan kepada penerima kredit tidak kembali sepenuhnya. Dalam ruang lingkup kredit maka kontra prestasi yang akan diterima kreditor berupa sejumlah nilai ekonomi tertentu yang dapat berupa uang, barang, dan sebagainya. Dengan kondisi demikian maka tidak berlebihan apabila dari konteks ekonomi kredit mempunyai pengertian sebagai suatu penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, dimana prestasi pada dasarnya akan berbentuk nilai uang.⁷

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan

⁷ Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan Indonesia*, Yogyakarta: Andi, hlm. 1

kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah berakhir maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia.⁸

2. Jenis Jaminan Kredit

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua kelompok yaitu jaminan umum yang didasarkan pada Pasal 1131 BW dan Jaminan khusus yang didasarkan pada Pasal 1132 BW. Dengan adanya benda jaminan, kreditor mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitor tidak membayar hutangnya.⁹

a. Jaminan Umum

Jaminan umum adalah jaminan yang lahir berdasarkan ketentuan undang-undang. Jaminan umum tersebut lahir berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 BW yang mengatur bahwa:

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

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa jika debitor tidak memperjanjikan adanya suatu jaminan khusus, maka segala

⁸ Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 23

⁹ Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Alumni, hlm. 170

kebendaan yang dimiliki debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, semuanya akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitor kepada semua kreditornya.¹⁰ Jaminan yang diberikan tersebut tidak diperuntukkan hanya untuk salah satu kreditor saja melainkan untuk seluruh kreditor. Dengan demikian, jika debitor tidak memberikan suatu jaminan khusus, maka debitor memiliki risiko kehilangan seluruh harta benda miliknya jika debitor wanprestasi.¹¹

Dalam jaminan umum, masing-masing kreditor memiliki kedudukan dan hak yang sama (kreditor konkuren) untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan semua harta milik debitor. Hasil penjualan harta debitor akan dibagikan secara seimbang sesuai dengan besarnya piutang masing-masing kreditor.¹²

b. Jaminan Khusus

Pasal 1132 BW mengatur bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya; pendapatan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah didahulukan”

¹⁰ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 286.

¹¹ Rizky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 70.

¹² *Ibid*

Hak mendahului yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah jaminan khusus dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*)

Jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta bantuan kepada pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitor dalam membayar utang-utangnya kepada kreditor jika ternyata debitor lalai membayar utangnya atau wanprestasi. Jaminan ini dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan seperti misalnya *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perjanjian tanggung menanggung dan garansi bank (*bank guarantee*).¹³

2. Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*)

Hak jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik debitor untuk diperjanjikan sebagai jaminan atas utang debitor, pembebanan benda tersebut sebagai jaminan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.¹⁴

3. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Pemberian suatu fasilitas kredit berpotensi mengandung suatu risiko kemacetan. Maka untuk itu dalam hal mencegah terjadinya kredit

¹³ Rizky Rustam, *Op.Cit.*, hlm. 74

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 73

macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan terhadap kredit yang bermasalah sehingga tidak akan menimbulkan suatu kerugian.¹⁵

Penyelamatan yang dilakukan dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar.¹⁶

Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Rescheduling yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.¹⁷ Contoh dari perubahan jangka waktu adalah, perpanjangan jangka waktu kredit dari enam bulan menjadi satu tahun, sehingga debitor mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikan pinjamannya.¹⁸

b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:¹⁹

1. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan hutang pokok.
2. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu

¹⁵

¹⁶ Kasmir, 2014, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta : Grafindo Persada, hlm. 148

¹⁷ Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniati, 2000, *Op. Cit*, hlm.72.

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Kasmir, *Loc.Cit.* hlm.148

Dalam hal penundaan pembayaran bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

3. Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksudkan untuk meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% per tahun diturunkan menjadi 18% pertahun. Hal ini tergantung dari pertimbangan bank yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringan nasabah.

4. Pembebasan bunga

Dalam pembebasan bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjaman sampai lunas.

c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Restructuring merupakan tindakan dengan cara menambahkan modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana tersebut dan usaha yang dibiayai memang masih layak.²⁰ Terdapat beberapa strategi *restructuring* kredit:

²⁰ *Ibid*, hlm. 149.

1. Penambahan kredit dalam hal bahwa usaha yang dilakukan debitor dapat berjalan dan berkembang yang akan menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utangnya. Dengan penambahan kredit, maka akan menambah juga jumlah utang yang tanggung debitor.²¹
2. Konversi seluruh atau sebagian bunga menjadi pokok pinjaman baru, artinya bahwa bunga yang belum dibayarkan oleh debitor dalam arti menunggak akan dikonversikan menjadi hutang pokok sehingga debitor harus menanggung utang pokok.²²
3. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi penyertaan dalam perusahaan. Ketika kredit mengalami masalah atau macet, maka akan terjadi tunggakan pembayaran baik itu pokok maupun bunganya. Langkah yang diambil dengan cara mengkonversi bunga kredit tersebut baik sebagian atau seluruhnya menjadi modal dalam usaha debitor.²³
4. Pembaharuan kredit (*novas*). Dengan dibuatnya perjanjian baru yang menggantikan perjanjian kredit yang lama, maka diharapkan debitor dapat melakukan kewajibannya untuk berprestasi. Perjanjian kredit baru ini dibuat dengan tujuan meringankan beban debitor.²⁴

²¹ Muhammad Yasid dan Risha Ramayanti, 2019, *Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Lembaga Perbankan*, Jurnal Kertha Semaya, Volume 27 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Darma Agung, Medan, hlm. 1205

²² *Ibid*

²³ *Ibid*, hlm. 1206

²⁴ *Ibid*

d. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.²⁵ Dalam hal ini, nasabah yang tidak mempunyai iktikad baik adalah nasabah yang tidak mau memenuhi kewajibannya melunasi kreditnya, baik angsuran pokok maupun bunganya. Penyelesaian penyitaan jaminan dapat dilakukan dengan (dua) cara, yaitu:²⁶

1. Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, atau permohonan eksekusi Grosse akta atau dokumen yang dipersamakan dengan Grosse akta
2. Penyelesaian melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pada ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUHT, memuat pengertian mengenai hak tanggungan diuraikan bahwa:

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

²⁵ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Muniarti, *Op. Cit*, hlm. 151

²⁶ *Ibid*, hlm.73

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dari rumusan Pasal 1 ayat 1 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²⁷

Menurut ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasi secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.²⁸

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yang memuat bahwa “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Selanjutnya “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang

²⁷ Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.38.

²⁸ Salim H.S, *Op. Cit.* hlm. 97

berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Pengaturan mengenai objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, Pasal 4 ayat (2) yang mengatur bahwa hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga

terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.²⁹

3. Proses Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan

Salah satu hal penting dalam prosedur pembebanan Hak Tanggungan adalah menyangkut pendaftarannya, dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut:³⁰

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan:
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan yaitu:
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

²⁹ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan, dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 28.

³⁰ Salim H.S, *Op.Cit.* hlm. 179

- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
- f. Kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak tanggungan, di mana mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan, tampak momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuat di Kantor Pertanahan.

4. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat

(1) UUHT, adalah sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoire*)
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditor (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

5. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1):

“Apabila debitur cedira janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau:*
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada pada kreditor-kreditor lainnya”.*

Pasal 20 Ayat (2):

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak”.

Pasal 20 Ayat (3):

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
Irah –irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitordidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara perdata, atau
3. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

C. Lelang

1. Pengertian Hukum Lelang

Lelang atau Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khayalak ramai di mana harga barang-

barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.³¹ Dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* (Peraturan Penjualan di muka umum) yang merupakan aturan pokok lelang mengatur bahwa:

“Penjualan umum (Lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Sebelum diadakannya penjualan di muka umum itu didahului dengan pengumuman lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Adapun cara pemberitahuan kepada masyarakat tentang adanya lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Yang mana, pengumuman lelang dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, dan surat kabar harian. Syarat-syarat muatan informasi serta jenis objek lelang dalam pelaksanaan pengumuman lelang tersebut diatur secara khusus dalam Pasal 53 hingga Pasal 62 dalam PMK Lelang.

³¹ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 239

2. Asas-asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud, antara lain:³²

a. Asas Keterbukaan

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

b. Asas persaingan

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik

³² Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 25-26.

barang. Pada dasarnya penawaran tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.

c. Asas Keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual.

d. Asas Kepastian Hukum

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

e. Asas Efisiensi

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

f. Asas akuntabilitas

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

3. Prosedur Lelang

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan sebagai berikut:³³

a. Permohonan lelang dari Pemilik Barang/Penjual

Pihak penjual yang akan melakukan lelang, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

b. KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang

Setelah kantor lelang meneliti serta memeriksa permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang.

c. Pengumuman lelang di surat kabar harian

Maksud dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang, memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *Verzet*.

³³ Cici Nurhayati, 2021, *Mekanisme Pelelangan Barang Jaminan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon, hlm 34

d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan penawaran lelang

Dalam setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan jaminan penawaran lelang, jaminan penawaran lelang dapat ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank penawaran lelang. Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi ketentuan tersebut juga menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak.

e. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang. Pelaksanaan dapat dilakukan dengan beberapa cara penawaran, yaitu:

1. Lelang Tertulis, yaitu dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup. Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun
2. Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.

f. Pemenang/pembeli lelang membayar harga lelang kepada KPKNL

Pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli Lelang, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit. Pemenang lelang

harus menyelesaikan pelunasan pembayaran yang dapat dilakukan dengan pembayaran secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

g. Bea Lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

h. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang.

Sebagai lembaga yang menyelenggarakan kegiatan jual beli melalui lelang, KPKNL memiliki tugas tanggung jawab serta hak yang telah diatur secara tegas dalam Undang-undang. Balai Lelang atau KPKNL dalam hal ini Pejabat Lelang bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari Penjual atau Pemilik Barang. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL, harus memenuhi asas-asas lelang yang bersifat adil, terbuka, menjamin kepastian hukum, efisiensi dan akuntabel. KPKNL sebagai penyelenggara lelang harus bisa memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat

dalam hal jasa lelang. KPKNL berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli yang akan melakukan jual beli secara lelang.³⁴

4. Penetapan Nilai Limit Objek Lelang

Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mensyaratkan nilai limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 1 ayat 25 diatur bahwa, “Nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual”. Sehingga setiap pelaksanaan lelang nilai limit menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang.³⁵

Berdasarkan PMK Pasal 49 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5. 000. 000. 000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Penilaian untuk tujuan lelang menggunakan dua unsur nilai, yakni nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pasar secara umum dimaknai

³⁴ Supriadi Jufri, *et al*, 2020, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, hlm, 105

³⁵ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 144

sebagai nilai penggunaan terbaik, sementara nilai likuidasi adalah nilai yang dihasilkan dari penjualan dalam jangka waktu pendek. Nilai likuidasi lebih rendah dibandingkan nilai pasar karena adanya faktor pengurang berupa keterbatasan waktu paksaan ekstrim untuk menjual objek jaminan, hingga persepsi masyarakat mengenai objek lelang. Kedua nilai tersebut nantinya digunakan sebagai batasan dalam menentukan nilai limit lelang. Nilai tertinggi dari nilai limit lelang tidak harus sama dengan nilai pasar namun nilai terendah dari nilai limit lelang tidak diperkenankan di bawah nilai likuidasi. Penggunaan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar nilai limit lelang sepenuhnya kewenangan bank sebagai penjual.³⁶

5. Pembatalan Lelang

Berpedoman pada, Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Umum Buku II Mahkamah Agung secara tegas menyatakan dalam angka 21: “Bahwa lelang yang telah dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”, selanjutnya dalam angka 23: “Pembeli lelang yang beriktikad baik harus dilindungi”. Meskipun lelang yang berniat mengikuti lelang terbuka berdasarkan aturan lelang, meskipun

³⁶ Cindy A. Tampubolon, *et al.*, 2021, *Perlindungan Hukum Penilai Publik Terhadap Tuntutan Debitor Berdasarkan Undang-Undang Perbankan dan Ketentuan Jasa Penilai*, Jurnal Kertha Semaya, Volume 9 Nomor 11, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, hlm. 2075

diketahui bahwa tanah tersebut dibeli oleh pembeli dengan iktikad baik tidak dapat ganggu oleh siapapun.

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang tertuang dalam beberapa ketentuan hukum, yang ditindaklanjuti dalam bentuk penerbitan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang memuat bahwa:

- a. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas objek jual beli.
- b. Pemilik asli hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap penjual yang tidak berhak.

D. Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige daad*)

1. Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum

Istilah perbuatan melanggar hukum dalam bahasa Belanda *onrechtmatige daad* mempunyai arti yang sempit, yaitu arti yang dipakai dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* dan hanya berhubungan dengan penafsiran dari pasal tersebut. Sementara saat ini “perbuatan melanggar hukum” ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia yang sebagian besar merupakan hukum adat.³⁷

Pasal 1365 BW mengatur bahwa “Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang

³⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hlm.1

yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Selanjutnya pada Pasal 1366 BW diatur bahwa, “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati hatinya.

Ketentuan Pasal 1365 BW tersebut di atas mengatur pertanggungjawaban yang disebabkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat, Pasal 1366 BW lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:³⁸

- a. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak *absolut* (hak kebendaan, kegiatan perniagaan, dan lain-lain)
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat
- d. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat

³⁸ Salim H.S., 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 170

2. Unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum

Pada ketentuan dalam Pasal 1365 BW, suatu perbuatan melanggar hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. Adanya kerugian bagi korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Berikut ini penjelasan dari masing-masing unsur dari perbuatan melanggar hukum tersebut:

- a. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melanggar hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Oleh karena itu perbuatan melanggar hukum, tidak ada unsur “pengajuan atau kata sepakat” dan

juga tidak ada unsur “*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana terdapat dalam kontrak.³⁹

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melanggar hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut.⁴⁰

1. Perbuatan yang melanggar undang-undang
2. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*)
5. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain
6. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 BW tentang perbuatan melanggar hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Oleh karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 BW. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict*

³⁹ Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 10

⁴⁰ *Ibid*

liability), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 BW, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.⁴¹

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan apabila secara hukum memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁴²

1. Ada unsur kesengajaan
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

c. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan tentang perbuatan melanggar hukum dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melanggar hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.⁴³

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan

⁴¹ *Ibid*

⁴² *Ibid*, hlm. 12

⁴³ *Ibid*

melanggar hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu:⁴⁴

1. Teori hubungan faktual

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang mengakibatkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum perbuatan melanggar hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*sine qua non*”. Von Buri merupakan salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

2. Teori penyebab kira-kira

Teori ini bertujuan agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep *proximate causa* atau sebab kira-kira. *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau berbagai penyebutan lainnya.

Terkait dengan penelitian ini, perbuatan yang termasuk perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*) dalam penetapan

⁴⁴ *Ibid*

harga limit yang rendah pada lelang eksekusi dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi hakim untuk menentukan *onrechtmatige daad* yang menjadi faktor pembatalan lelang atas dasar putusan hakim dengan pertimbangan bahwa perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebabkan kerugian (*schade*) dan kausalitas atau sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian.⁴⁵

3. Tanggung Jawab Perbuatan Melanggar Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan.⁴⁶ Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁴⁷

Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas.⁴⁸

⁴⁵ Rahmadi Indra Tektona dan Ulfah Mutiarachmah, 2021, *Upaya Hukum Debitor Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank*, Jurnal Yurispruden, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, hlm. 12

⁴⁶ Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, hlm. 1623

⁴⁷ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 25

⁴⁸ Soekidjo Notoatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm.

Liability merupakan istilah hukum yang meluas yang merujuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atau kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁴⁹

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukan tindakan paksa. Namun, tindakan paksa ini tidak mesti diturunkan kepada individu lain yang terkait dengan individu yang pertama dengan cara yang ditetapkan oleh tatanan hukum. Individu yang dikenai sanksi

⁴⁹ Ridwan H.R., 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 249-250

dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.⁵⁰

4. Prinsip-prinsip Tanggung Jawab Hukum Perdata

Dalam hukum perdata, tanggung jawab merupakan tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melanggar hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melanggar hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁵¹

Perbuatan melanggar hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang timbul dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat

⁵⁰ Hans Kelsen, 2008, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nusamedia, hlm. 136

⁵¹ Komariah, 2001, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, hlm. 12

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu.⁵²

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

⁵² Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 503