

**PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN
LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
BERBASIS NILAI KEADILAN**

TESIS



**Nama : NASRUL AMIN
NIM : 20302200130**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN
LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
BERBASIS NILAI KEADILAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Penyusunan Tesis
Program Magister Ilmu Hukum**

OLEH

**Nama : NASRUL AMIN
NIM : 20302200130
Konsentrasi : Hukum Ekonomi dan Bisnis**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2024

**PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN
LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
BERBASIS NILAI Keadilan**

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis
Program Magister Hukum

Oleh:

Nama : **NASRUL AMIN**
NIM : 20302200130
Konsentrasi : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.
NIDN: 06-1507-6202

Mengetahui,

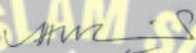
Dekan
Fakultas Hukum
UNISSULA

Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 06-2004-6701

**PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN
LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
BERBASIS NILAI KEADILAN**


Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **13 Februari 2024**
Dan dinyatakan **LULUS/TIDAK LULUS**


Tim Penguji
Ketua,
Tanggal,


Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,M.Hum.
NIDN: 06-2105-7002

Anggota

Anggota,


Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.
NIDN: 06-1507-6202


**Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H.,
M.H.**
NIDN: 06-2704-6601

Mengetahui

Dekan
Fakultas Hukum
UNISSULA


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nasrul Amin, S.H

NIM : 20302200146

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

**PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN
LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI
KEADILAN**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku

Semarang 15 Februari 2024

Yang menyatakan



Nasrul Amin
20302200146

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NASRUL AMIN S.H

NIM : 20302200146

Program Studi : MAGISTER HUKUM

Fakultas : FAKULTAS HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis dengan judul :

PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI KEADILAN

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang 15 Februari 2024

Yang menyatakan


Nasrul Amin
20302200146

MOTTO

Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum hingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.
(QS. Ar Rad: 11)

Hidup Dengan Ilmu Menjadi Mudah

Hidup Dengan Seni Menjadi Indah

Hidup Dengan Agama Menjadi Terarah



PERSEMBAHAN

- Kedua Orangtuaku;
- Saudara-saudaraku;
- Almamater Fakultas Hukum Unissula;
- Bangsa dan Negaraku.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat, petunjuk dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat memasuki hingga menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI KEADILAN”** Shalawat dan Salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari bahwa karya ini masih terdapat kekurangan maupun kesalahan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat bermanfaat bagi penulis untuk memperbaiki kualitas karya Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat untuk perkembangan keilmuan dan bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

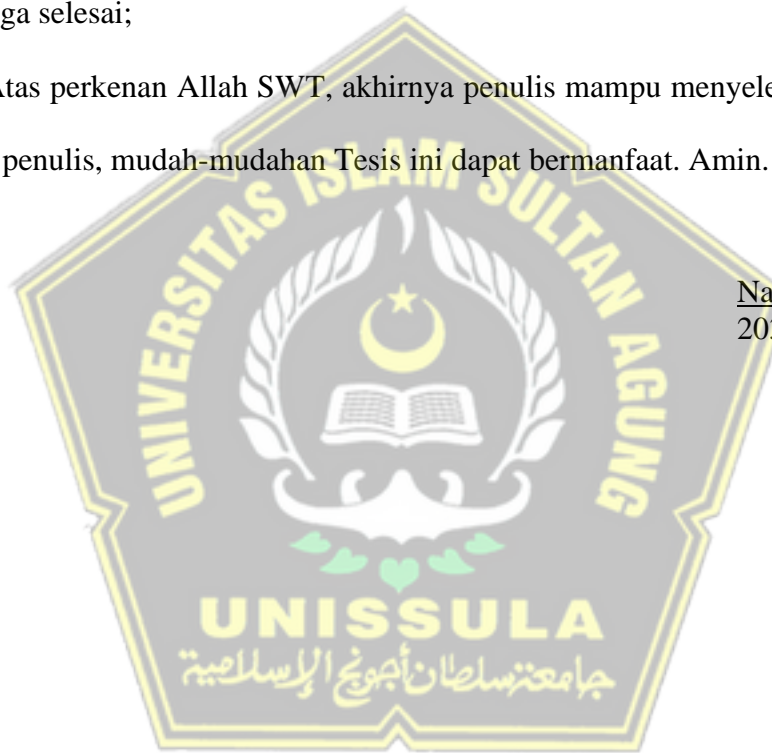
Dalam penyusunan Tesis ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Kedua orang tua penulis yakni Bapak Muslimin dan Ibu Solikatun yang telah tulus serta memberikan pengorbanan yang tiada tara sehingga dengan upayaku bisa membuat ayah dan ibu bangga.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

3. Dr. H. Jawade Hafidz. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Kaprodi Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
5. Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H selaku Sekprodi Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
6. Dr. Hj. Sri Kusriyah, SH.M.Hum selaku Pembimbing yang dengan penuh ketulusan, kesabaran, telah berkenan meluangkan waktu memberikan bimbingan kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan Tesis ini;
7. KPKNL Semarang yang telah berkenan dan mengizinkan penulis untuk melakukan riset dalam penulisan Tesis ini;
8. Heru Tri Setiawan S.H, selaku Staf Legal PT. Balai Lelang Tunjungan Semarang yang telah berkenan dan membantu memberikan data-data terkait penulisan Tesis ini;
9. Para Penguji Ujian Tesis, yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya Tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
10. Dosen yang telah memberikan ilmu yang tiada terhingga bagi diri penulis selama kuliah pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
11. Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH. yang selalu memberikan dorongan motivasi dalam menyelesaikan program magister ilmu hukum ini;

12. Putri Nofita S, S.H., Mkn, yang penulis sayangi, dimana memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini;
13. Rekan Mahasiswa dan admin pada Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun disertasi ini hingga selesai;

Atas perkenan Allah SWT, akhirnya penulis mampu menyelesaikan Tesis ini. Harapan penulis, mudah-mudahan Tesis ini dapat bermanfaat. Amin.



Nasrul Amin
20302200146

ABSTRAK

Penentuan nilai limit yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan telah mencederai nilai keadilan. Meskipun keadilan tidak dapat disamaratakan, namun keadilan dengan melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan adalah suatu bentuk keadilan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan nilai keadilan. Untuk menganalisis dan mengkaji kelemahan-kelemahan penentuan nilai terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan.

Penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, sumber data terdiri data primer dan data sekunder diambil dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, Teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan didasarkan dalam Pasal Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit yang digunakan penilai menggunakan metode penilaian nilai pasar dan likuiditas, praktiknya kreditor menentukan nilai limit barang jaminan hak tanggungan dengan nilai di bawah harga wajar atau dengan nilai likuiditas, seharusnya kreditor sebelum menetapkan nilai limit dengan nilai likuiditas dapat mengoptimalkan harga pasar terlebih dahulu sehingga tidak memenuhi rasa keadilan bagi pihak debitur. Kelemahan-kelemahan penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan terdiri dari tiga faktor diantaranya a) Kelemahan struktur hukum yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) hanya mensyaratkan adanya nilai limit dalam permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang terhadap besaran nilai limit terhadap objek lelang. b) Kelemahan substansi hukum, yakni Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan No 112 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak secara jelas mengatur mengenai metode perhitungan nilai limit lelang berdasarkan “Nilai Lelang Yang Berkeadilan”, karena penentuan tersebut rentan adanya keberpihakan terutama keberpihakan terhadap kreditor dan merugikan pihak debitur. c) Kelemahan kultur / budaya hukum dimana kurangnya keaktifan dari debitur sendiri untuk memahami isi perjanjian yang pernah ditandatangani dengan kreditor sehingga ada klausula-klausula yang bisa merugikan debitur.

Kata Kunci : Nilai Limit, Lelang, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Determining limit values that are not in accordance with statutory provisions has harmed the value of justice. Even though justice cannot be generalized, justice by carrying out auctions in accordance with the provisions is a form of justice. The aim of this research is to analyze and study the determination of the limit value for the auction of collateral objects with a fair value. To analyze and examine the weaknesses in determining the value of the auction of mortgage objects based on justice value.

The writing of this thesis uses a sociological juridical approach, research specifications are descriptive analysis, data sources consist of primary data and secondary data taken from primary legal materials, secondary legal materials, tertiary legal materials, data collection techniques through observation and interviews.

The results of the research show that the determination of the limit value for the auction of mortgage objects is based on Article 57 of the Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023 concerning Auction Implementation Instructions, determining the limit value used by appraisers using market value and liquidity assessment methods, in practice creditors determine the limit value of goods As collateral for mortgage rights with a value below the fair price or with a liquidity value, the creditor should, before setting a limit value with a liquidity value, optimize the market price first so that it does not fulfill a sense of justice for the debtor. The weaknesses in determining the limit value in the implementation of the auction of mortgage objects based on the value of justice consist of three factors, including a) Weaknesses in the legal structure, namely the State Property and Auction Service Office (KPKNL) only requires a limit value in the auction application submitted by the auction applicant and The State Property and Auction Services Office (KPKNL) does not have authority over the limit value for auction objects. b) Weaknesses in legal substance, namely Article 57 of Minister of Finance Regulation No. 112 of 2023 concerning Auction Implementation Instructions, does not clearly regulate the method for calculating the auction limit value based on "Fair Auction Value", because this determination is susceptible to bias, especially bias towards creditors and detrimental to the debtor. c) Weakness of legal culture/culture where there is a lack of activeness on the part of the debtor himself to understand the contents of the agreement that was signed with the creditor so that there are clauses that could be detrimental to the debtor.

Keywords :Limit Value, Auction, Mortgage Rights

DAFTAR ISI

COVER.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	i
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	10
C. TUJUAN PENELITIAN.....	10
D. MANFAAT PENELITIAN.....	11
1. Manfaat Teoritis.....	11
2. Manfaat Praktis.....	11
E. KERANGKA KONSEPTUAL.....	12
1. Penerapan.....	12
2. Nilai Limit.....	13
3. Lelang	13
4. Hak Tanggungan.....	14
5. Keadilan	16
F. KERANGKA TEORETIS.....	17
1. Teori Keadilan Islam.....	17
2. Teori Keadilan Pancasila	21
3. Teori Sistim Hukum.....	24

G. METODE PENELITIAN	27
1. Spesifikasi Penelitian	27
2. Metode Pendekatan.....	28
3. Sumber Data Penelitian.....	29
4. Teknik Pengumpulan Data.....	32
5. Analisis Data	34
H. SISTEMATIKA PENULISAN	35
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	37
A. Tinjauan Umum Perjanjian	37
1. Pengertian Perjanjian	37
2. Unsur-unsur Perjanjian	39
3. Syarat-Syarat sah Perjanjian	41
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pokok dan Perjanjian Baku.....	43
1. Pengertian Perjanjian Pokok	43
2. Pengertian Perjanjian Baku dan Dasar Hukumnya	45
3. Karakteristik Perjanjian Baku	46
4. Jenis-jenis Perjanjian Baku	48
C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	50
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	50
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	52
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	55
D. Tinjauan Umum Tentang Lelang	57
1. Pengertian Lelang	57
2. Asas-Asas Penjualan di Muka Umum / Lelang	60
3. Jenis-Jenis Lelang	62
E. Tinjauan Tentang Jual Beli Lelang Menurut Perspektif Islam	66
BAB III HASIL PENELITIAN	71
A. Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan.....	71
1. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	71

2. Dasar Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	82
3. Urgensi Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan	88
B. Kelemahan-Kelemahan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan.	98
1. Kelemahan Struktur Hukum	98
2. Kelemahan Subtansi Hukum.....	102
3. Kelemahan Kultur / Budaya Hukum.....	108
BAB IV PENUTUP	111
A. KESIMPULAN.....	111
B. SARAN.....	112
DAFTAR PUSTAKA	113



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan ekonomi yang sedang giat dilaksanakan saat ini sebagai bagian dari pembangunan nasional yang dilakukan melalui rencana bertahap, pada hakekatnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur baik materil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan undang-undang.¹

Pasal 33 ayat (4) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menerangkan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Peningkatan perekonomian masyarakat melalui sektor perbankan memiliki peran yang strategis, terutama dalam penyaluran modal ke masyarakat. Kredit menjadi salah satu cara untuk keluar dari permasalahan kebutuhan, baik untuk modal atau kebutuh lain seperti tempat tinggal. Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menerangkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 1

kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit dilakukan dengan berbagai penawaran yang menggiurkan, seperti bunga rendah atau kredit tanpa agunan. Namun, dalam pelaksanaannya, bank dalam menyalurkan kredit tidak bisa mengabaikan ketentuan 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Conditional of Economy*) yang dimiliki calon debitur. Kehati-hatian menjadi faktor yang penting dalam pelaksanaan kredit. Selain itu, kehati-hatian, adanya jaminan menjadi penting sebagai sarana perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, jaminan yang digunakan sebagian besar adalah hak atas tanah.

Hak atas tanah menjadi objek jaminan yang sering digunakan dan disenangi. Hal ini dikarenakan, nilai tanah setiap tahun akan mengalami kenaikan, khususnya di wilayah-wilayah yang strategis.² Nilai ekonomis yang melekat pada tanah sudah menjadi daya tarik tersendiri. Menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan tidak dilakukan serta merta. Tetapi, harus diikuti dengan proses pendaftaran jaminan ke Kantor Pertanahan dengan diikatnya hak tanggungan pada tanah yang bersangkutan. Pemberian Hak Tanggungan pada tanah ini diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Atas Tanah (APHT) dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). APHT

² Setyaningsih Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, *Jurnal Akta*, 2018, hlm. 190

merupakan perjanjian *accessoir* yang pelaksanaannya mengikuti perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit.

Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Selain memiliki nilai ekonomis, hak atas tanah menjadi jaminan memiliki keuntungan lain bagi kreditur, yaitu kreditur akan memiliki hak didahulukan pelunasan hutangnya atas hasil penjualan tanah sebagai objek jaminan.³ Hal ini dikarenakan objek jaminan hak atas tanah termasuk dalam jenis jaminan khusus. Kekhususan lainnya adalah ketika terdapat wanprestasi atau cidera janji oleh debitur, maka kreditur diberikan hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Eksekusi yang dimaksud dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, salah satunya adalah melalui pelelangan umum.

Pelaksanaan lelang untuk objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diterangkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

³ Oting Supartini, Anis Mashdurohatun, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2018, hlm. 207

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, mensyaratkan adanya Nilai Limit pada saat pelaksanaan lelang.

Pasal 1 ayat (27) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penetapan nilai limit objek lelang oleh Penjual itu sendiri diatur dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan penjual.

Penjual (bank) akan menetapkan nilai limit objek lelang hak tanggungan dengan mempertimbangkan atau berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai untuk nilai limit lelang eksekusi paling sedikit Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) sesuai dengan Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan penentuan nilai limit lelang eksekusi dibawah Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) tidak diatur secara tegas oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Konflik kepentingan antara debitur dan kreditur sering terjadi pada saat penjual (bank) menetapkan nilai limit terhadap objek hak tanggungan. Menurut perhitungan debitur nilai limit objek lelang yang ditetapkan penjual dalam hal ini bank dinilai terlalu rendah yang tidak mencerminkan harga pasar atau setidaknya harga yang wajar (patut) sehingga pada akhirnya akan merugikan debitur sebagai pemilik tanah.

Dalam situasi ini kepentingan nasabah (debitur) adalah menginginkan nilai harga lelang yang tinggi untuk mendapatkan sejumlah uang dari sisa pelunasan hutangnya karena secara hukum debitur masih tetap mempunyai hubungan hukum yang kuat dengan objek hak tanggungan yaitu sebagai pemiliknya (sebelum adanya risalah lelang atau akta jual beli). Sementara di sisi lain penjual (bank) telah diberikan hak oleh undang-undang untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya dan menginginkan agar objek hak tanggungan tersebut terjual agar segera dapat menutupi sisa hutang debitur.

Debitur akan menolak nilai limit objek lelang hak tanggungan yang dinilai terlalu rendah sebagaimana yang ditetapkan oleh bank dengan bentuk melakukan berbagai upaya hukum terhadap bank baik sebelum objek hak tanggungan tersebut dilelang maupun telah selesai dilelang. Upaya hukum yang dilakukan debitur tersebut berdampak pada terhambatnya pada tahap persiapan lelang maupun pada tahap akhir proses lelang yaitu saat penguasaan objek lelang eksekusi oleh pembeli lelang.⁴

⁴ Febru Achmad Wintang Narisworo, Denny Suwondo, Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang, *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, 2022, hlm. 7

Penulis memberikan contoh Cv Multi Guna Machinery melakukan perjanjian utang piutang dengan PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Semarang sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik di ikat dengan hak tanggungan. Cv Multi Guna Machinery tidak dapat melanjutkan pembayaran kepada pihak PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Semarang kewajiban yang dibayar oleh Cv Multi Guna Machinery Pokok Rp.27.392.500.000 (dua puluh tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Kemudian PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Semarang melakukan 4 (empat) kali pelelangan sampai terjual.

Terhadap pelelangan objek jaminan hak tanggungan diajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Cv Multi Guna Machinery, terhadap PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk *Regional Remedial Dan Recovery Semarang*⁵. Dimana pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Pada tanggal 09 September 2021, bahwa obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 23 September 2021 oleh PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk *Regional Remedial Dan Recovery Semarang* di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dengan nilai limit lelang Rp.21.244.600.000,- (dua puluh satu milyar dua ratus empat puluh empat juta enam ratus ribu rupiah). (Lelang.I);

⁵<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaee149340814b2ea033303933353137.html>, diakses Pada tanggal 1 November 2023

2. Pada tanggal 12 Nopember 2021, obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 19 Nopember 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, jl.Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, dengan nilai limit lelang Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah). (Lelang.II);
3. Pada tanggal 05 Januari 2022, obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 12 Januari 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, jl.Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, dengan nilai limit lelang Rp.15.500.000.000,- (Lima belas milyar lima ratus juta rupiah). (Lelang.III);
4. Pada tanggal 02 Maret 2022, obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 10 Maret 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, jl.Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, dengan nilai limit lelang Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah). (Lelang.IV).

Bahwa hasil penjualan lelang hak tanggungan diatas atas yang seharusnya di angka limit Rp.13.500.000.000,- ternyata terjual di bawah harga limit, yaitu Rp.12.708.445.263,-

Penetapan nilai limit oleh penjual ini diatur didalam Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

Pasal 57, berbunyi :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang

- Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
 - c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
 - d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham.

Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut, dalam hal menentukan nilai limit lelang bersifat subjektifitas karena aturan tersebut tidak secara jelas mengatur mengenai metode perhitungan nilai limit lelang berdasarkan “Nilai Lelang Yang Berkeadilan”, karena penentuan tersebut rentan adanya keberpihakan terutama keberpihakan terhadap kreditor dan merugikan pihak debitur.

Debitur sebagai masyarakat umum tidak mengetahui ketentuan demikian, dimana penurunan harga sampai menyentuh harga likuidasi, dilakukan apabila objek jaminan yang dilelang belum terjual sehingga dilakukan penurunan sampai harga yang minimum sekali. Namun, praktiknya, penentuan harga limit atau harga lelang ini langsung ditentukan pada harga terendah tersebut (harga pertama yang ditawarkan bukan harga pasar, tetapi harga yang sangat tipis menyentuh harga paling rendah, yang bisa jadi menyentuh harga likuidasi).

Tidak dapat dipungkiri, pengertian pelaksanaan lelang untuk memperoleh harga tertinggi makin lama bergeser dengan pengertian lelang untuk memperoleh harga yang lebih rendah. Oleh karenanya, pada praktiknya, pelaksanaan lelang dengan tidak ada keterbukaan mengenai standar penentuan harga limit (harga apa, bagaimana

menghitungnya, apa saja kriteria dan aspek-aspek yang mempengaruhi) akan memberikan atau melahirkan rasa tidak adil bagi debitur.

Dalam hal ini, debitur tidak selamanya berasal dari masyarakat ekonomi menengah ke atas. Bisa jadi, mereka adalah masyarakat ekonomi rendah yang melakukan kredit demi memenuhi kebutuhan sehari-hari atau demi menunjang usaha kecil miliknya. Terlebih, jika hak atas tanah yang dijadikan objek perjanjian merupakan satu-satunya harta milik debitur yang digunakan untuk melakukan usaha demi menunjang ekonomi keluarganya. Oleh karenanya, praktik demikian dapat menciderai nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai falsafah negara, yang mana bangsa Indonesia memiliki tujuan untuk mensejahterakan rakyatnya.

Penentuan nilai limit yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan telah menciderai nilai keadilan. Meskipun keadilan tidak dapat disamaratakan, namun keadilan dengan melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan adalah suatu bentuk keadilan. Praktik penentuan nilai limit dibawah nilai sisa pokok hutang, yang berarti di bawah nilai likuidasi dapat terjadi karena tidak ada ketentuan jelas mengenai penetapan nilai limit pertama, seperti standar yang digunakan, tidak ada standar penurunan sekian persen untuk nilai limit lelang kedua dan seterusnya, tidak adanya keterlibatan debitur, serta tidak ada pihak ketiga atau lembaga independent sebagai pengawas dalam pelaksanaan lelang, khususnya dalam penentuan nilai limit, yang bisa juga diimbangi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya agar penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan

berbasis nilai keadilan. Nilai keadilan dimaksud dengan adanya peraturan secara rigid dan pasti dalam menentukan nilai limit, dimulai dari standarisasi metode yang digunakan, faktor-faktor yang mempengaruhi harga, keterbukaan dan edukasi bagi pihak-pihak berkepentingan terkait penjualan lelang, serta adanya itikad baik dari seluruh pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis hendak melakukan upaya untuk menyelesaikan permasalahan mengenai pelaksanaan lelang khususnya penentuan nilai limit lelang yang dapat menguntungkan kreditur maupun debitur, sehingga mampu memberikan keadilan bagi para pihak. Oleh karenanya, penulis mengangkat judul penelitian tesis yaitu **“PENERAPAN PENENTUAN NILAI LIMIT TERHADAP PELAKSANAAN LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI KEADILAN”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah dari latar belakang masalah di atas, adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan?
2. Apa kelemahan-kelemahan penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan saat ini?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah dan permasalahan yang telah dirumuskan, maka secara keseluruhan tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis dan mengkaji penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan nilai keadilan.
2. Untuk menganalisis dan mengkaji kelemahan-kelemahan penentuan nilai terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan saat ini.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis
 - a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat selama kuliah di Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);
 - b. Untuk lebih memperkaya khasanah ilmu pengetahuan bagi penulis baik dibidang hukum pada umumnya maupun di bidang hukum ekonomi bisnis khususnya, serta dapat mengetahui keserasian antara ilmu hukum yang didapatkan dibangku kuliah dengan praktek yang ada dilapangan.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Bagi Penegak Hukum Diharapkan agar dapat memberikan masukan-masukan dan manfaat dalam penerapan Asas keadilan dalam penerapan nilai limit pelaksanaan lelang objek hak tanggungan;
 - b. Bagi Masyarakat Dapat memberikan suatu pengetahuan tentang apa yang di maksud dengan nilai limit, sehingga tidak menimbulkan paradigma hukum di dalam lingkungan masyarakat.

E. KERANGKA KONSEPTUAL

1. Penerapan

Dalam kamus besar bahasa Indonesia kata implementasi dapat diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan.⁶ Implementasi juga dapat diartikan sebagai penerapan, pelaksanaan suatu perjanjian dan atau keputusan.⁷ Jadi implementasi dapat disimpulkan sebagai suatu pelaksanaan atau penerapan terhadap suatu perjanjian dan atau keputusan. Termasuk di dalamnya pelaksanaan atau penerapan suatu undang-undang yang telah dibuat oleh pemerintah atau pihak yang berwenang membuat undang-undang.

Menurut Kamus Besar Webster, implementasi itu berarti “*to implement*” yang berarti “*to provide the means of carrying out*” (menyediakan sarana untuk melakukan sesuatu) dan “*to give practical effect to*” yang dalam artinya menimbulkan akibat terhadap sesuatu atau menimbulkan sebuah dampak. Implementasi sendiri mempunyai fungsi yakni untuk membentuk negara sebagai “*outcome*” (hasil akhir) dari kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.⁸

Para ahli berpendapat bahwa, implementasi bermuara pada aktivitas aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem. Sehingga, implementasi ini bukan

⁶ Sulchan Yasyidn, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Serta Ejaan yang Disempurnakan dan Kosa Kata Baru*, Amanah, Surabaya, 1998, hlm 327.

⁷ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm 261

⁸ Solichin Abdul Wahab, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm 64.

hanya sekedar aktivitas, melainkan suatu kegiatan yang terencana agar mencapai suatu tujuan dari kegiatan.⁹

2. Nilai Limit

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (27) Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual, nilai limit ditetapkan berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Setelah dilaksanakan lelang dan ditetapkan pemenang lelang oleh pejabat lelang, diperoleh yang namanya Harga Lelang.

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasar 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

3. Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.¹⁰ Selain itu, pasal 1 *Vendu*

⁹ Usman Nurdin, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, P.T. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2002, hlm. 70.

¹⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 239

Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan:

“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”.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

- a) Pengumpulan para peminat
- b) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

4. Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 mengemukakan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berkaitan dengan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan

tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Sebagai suatu lembaga hak jaminan, Hak Tanggungan mempunyai 4 ciri pokok:¹¹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan/mendahulu kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain (hak preferent).
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagai hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lain.

¹¹ Budi Untung, *Kredit Bank di Indonesi*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 72

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹²

Berdasarkan unsur-unsur tersebut hak tanggungan yang dimaksud dalam tulisan ini adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda (bangunan) yang ada di atasnya.

5. Keadilan

Kata keadilan berasal dari bahasa Arab, dalam bahasa Indonesia keadilan berasal dari kata adil dengan memperoleh awalan ke dan akhiran an, yang bermakna adil dan merupakan kata sifat yaitu (perbuatan, perlakuan, dan sebagainya) yang adil. Sedangkan di dalam bahasa Inggris, menurut etimologinya kata pengadilan padanannya *justice*.¹³ Menurut istilah, *justice* berarti *the ideal in*

¹² Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2007 hlm. 53

¹³ John M. Echols dan Hasan Shedily, *Kamus Bahasa Indonesia-Inggris*, 1995, hlm. 339

law by which judges were expected to be guide yang apabila diterjemahkan secara sederhana bermakna: adalah sesuatu yang diidamkan (dicita-citakan) di dalam hukum, yang keputusannya diharapkan dapat dijadikan pedoman.

Berdasarkan definisi keadilan sebagaimana terungkap di atas, dipahami bahwa konteks keadilan sungguh merupakan sesuatu yang “maha” luas meliputi hukum, sosial, agama, dan lain sebagainya. Namun demikian terlepas dari itu sesuatu hal yang pasti adalah bahwa prinsip keadilan menghendaki tujuan hukum bagi setiap negara hukum. Prinsip keadilan menghendaki agar setiap tindakan institusi atau pejabat pemerintahan negara (daerah) senantiasa memperhatikan aspek keadilan dan kewajaran. Prinsip keadilan menuntut tindakan secara proporsional, sesuai, seimbang dan selaras dengan hak setiap orang.

F. KERANGKA TEORETIS

1. Teori Keadilan Islam

Masalah keadilan menurut hukum Islam, tidak terlepas dari filsafat hukum Islam dan teori mengenai tujuan hukum Islam, yang pada prinsipnya adalah bagaimana mewujudkan “*kemanfaatan*” kepada seluruh umat manusia, yang mencakupi “*kemanfaatan*” dalam kehidupan di dunia maupun di akherat.

Tujuan mewujudkan “*kemanfaatan*” ini, sesuai dengan prinsip umum Al-Qur’an:

- a. *al-Asl fi al-manafi al-hall wa fi al-mudar al man’u* (segala yang bermanfaat dibolehkan, dan segala yang mudarat dilarang);

- b. *la darara wa la dirar* (jangan menimbulkan kemudaratan dan jangan menjadi korban kemudaratan);
- c. *ad-Darar yuzal* (bahaya harus dihilangkan).¹⁴

Lebih lanjut dalam gagasan Islam tentang keadilan dimulai dari diskursus tentang keadilan illahiyah, apakah rasio manusia dapat mengetahui baik dan buruk untuk menegakkan keadilan di muka bumi tanpa bergantung pada wahyu atau sebaliknya manusia itu hanya dapat mengetahui baik dan buruk melalui wahyu (Allah).

Sedangkan menurut asy'ariyah, Tuhan mempunyai tujuan dalam perbuatan-perbuatan-Nya. Bagi mereka perbuatan-perbuatan Tuhan tidak mempunyai tujuan, tujuan dalam arti sebab mendorong Tuhan untuk berbuat sesuatu. Betul mereka mengakui bahwa perbuatan-perbuatan Tuhan menimbulkan kebaikan dan keuntungan bagi manusia dan bahwa Tuhan mengakui kebaikan dan keuntungan itu, tetapi pengetahuan maupun kebaikan serta keuntungan itu tidaklah menjadi pendorong bagi Tuhan untuk berbuat. Tuhan berbuat semata-mata karena kekuasaan dan kehendak mutlak-Nya dan bukan karena kepentingan manusia atau karena tujuan lain. Dengan demikian mereka mempunyai tendensi untuk meninjau wujud dari sudut kekuasaan dan kehendak mutlak Tuhan.¹⁵

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Cet IV, Prenada Media Goup, Jakarta, 2012, hlm. 216 - 217.

¹⁵ Arief Rahman, *Keadilan Tuhan Menurut Mu'tazilah, Asyariah dan Maturidiah*, dalam www.aariefr.blogspot.com, diakses pada 4 Maret 2014

Dalam menjawab suatu pertanyaan tentang makna istilah ‘*adl*’ oleh Sa’id Ibnu Jubayr, dimana dia telah berkata: “Keadilan mengambil empat bentuk:

- 1) Keadilan dalam membuat keputusan-keputusan yang sesuai dengan firman Allah: “Jika kalian hendak menetapkan hukum diantara manusia, agar kalian menetapkannya dengan adil” (Al-Qur’an Surat An-Nisa’ ayat 58).

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: *Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.*

- 2) Keadilan dalam perkataan yang sesuai dengan firman Allah: “Dan jika kalian berkata, maka hendaklah kalian berkata adil, andaikata pun terhadap sanak saudara kalian” (Al-Qur’an Surat Al-An’am ayat 152).

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْكَيْلِ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ لَا تَكْفُفْ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ذَلِكُمْ وَصَّيْتُكُمْ بِهِ لَعَلَّكُمْ تَتَذَكَّرُونَ

Artinya: *Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, sampai dia mencapai (usia) dewasa. Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak membebani seseorang melainkan menurut kesanggupannya. Apabila kamu berbicara, bicaralah sejujurnya, sekalipun dia kerabat(mu) dan penuhilah janji Allah. Demikianlah Dia memerintahkan kepadamu agar kamu ingat.”*

- 3) Keadilan dalam mencari keselamatan, berdasarkan firman Allah: “Takutlah kalian pada suatu hari dimana tidak ada seseorang pun yang mampu menggantikan orang laini sedikit pun dan tidak akan diterima suatu tebusan

darinya dan juga tidak akan memberi manfaat suatu syafaat terhadapnya dan tidak juga mereka akan ditolong” (Al-Qur’an Surat Al-Baqarah ayat 123).

وَأَتَّقُوا يَوْمًا لَا تَجْزِي نَفْسٌ عَنْ نَفْسٍ شَيْئًا وَلَا يُقْبَلُ مِنْهَا عَدْلٌ وَلَا تَنفَعُهَا شَفَاعَةٌ وَلَا هُمْ يُنصَرُونَ

Artinya: *Dan takutlah kamu pada hari, (ketika) tidak seorang pun dapat menggantikan (membela) orang lain sedikit pun, tebusan tidak diterima, bantuan tidak berguna baginya, dan mereka tidak akan ditolong.*

4) Keadilan dalam pengertian mempersekutukan Allah sesuai firman Allah:

“Namun orang-orang yang kafir itu mempersekutukan sesuatu dengan “tuhan” mereka” (Al-Qur’an Surat Al-An’am ayat 1).

الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ وَجَعَلَ الظُّلُمَاتِ وَالنُّورَ ۚ ثُمَّ الَّذِينَ كَفَرُوا بِرَبِّهِمْ يَعْدِلُونَ

Artinya: *Segala puji bagi Allah yang telah menciptakan langit dan bumi, dan menjadikan gelap dan terang, namun demikian orang-orang kafir masih mempersekutukan Tuhan mereka dengan sesuatu*

Keadilan merupakan suatu ciri utama dalam ajaran Islam. setiap orang muslim akan memperoleh hak dan kewajibannya secara sama. Berdasarkan pada hakekat manusia yang derajatnya sama antara satu mukmin dengan mukmin yang lain. Dan yang membedakan hanyalah tingkat ketakwaan dari setiap mukmin tersebut.

Hak dan kewajiban yang sama-sama digadang-gadang oleh setiap manusia memiliki makna yang berbeda-beda. Sehingga suatu konsepsi keadilan dalam menentukan hak dan kewajiban manusia sangatlah berpengaruh. Dimana dengan tegaknya suatu keadilan akan membuat setiap orang merasa aman dan nyaman. Keadilan dalam hal ini tersurat dalam landasan hukum Islam baik yang tertera di

dalam Al-Qur'an maupun dalam Al-Hadist. Dalam kehidupan manusia yang sering disebut sebagai feeling society tentunya sangat dibutuhkan suatu keadilan. Dalam praktik politik, hukum, budaya dan lainnya sangatlah dibutuhkan keadilan.

2. Teori Keadilan Pancasila

Hukum dan keadilan selalu diarahkan pada upaya untuk menemukan keduanya pada sebuah subsistem dalam Negara.¹⁶ Dalam sila kelima Pancasila, yaitu "Keadilan Sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia". Adapun hukum yang adil bagi bangsa Indonesia juga harus mencerminkan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Ada beberapa karakteristik yang berkaitan dengan keadilan yang berdasarkan Pancasila. Pancasila sendiri mempunyai karakteristik atau ciri khas sebagai berikut:

- a) Pancasila sebagai Falsafah bangsa yang hanya dimiliki oleh bangsa Indonesia, negara yang lain tidak. Pancasila merupakan hasil olah pikir asli bangsa Indonesia, yang mencerminkan kebenaran. Sebagai pedoman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Falsafah Pancasila mencerminkan dasar negara dalam menemukan hakekat kebenaran yang menjadi pedoman dalam hidup. Bangsa Indonesia mendapatkan limpahan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa dengan Pancasila agar terjalannya

¹⁶ Sri Kusriyah, *Politik Hukum Pengelolaan Zakat Sebagai Instrumen Penanggulangan Kemiskinan (Study Kebijakan Pengelolaan Zakat Di Provinsi Jawa Tengah)*, Disertasi Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum Program Pascasarjanafakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2015, hlm. 35

kehidupan berbangsa dan bernegara yang mencerminkan keadilan, kemanfaatan dan perlindungan. Rahmat tersebut diturunkan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan anugerah yang tidak diberikan kepada bangsa lain. Jadi, Pancasila murni lahir dari olah fikir founding fathers/mothers kita dalam menentukan arah tujuan bangsa.

- b) Fleksibel dalam arti mampu ditempatkan pada kondisi perubahan jaman. Sifat fleksibel Pancasila terbukti bahwa Pancasila mampu mengikuti perubahan jaman dari periode orde lama, periode orde baru, dan periode reformasi sampai sekarang ini. Dalam mengikuti perkembangan jaman, Pancasila mampu menempatkan nilai-nilai yang terkandung di dalamnya sebagai pedoman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Perubahan periode pemerintahan tidak merubah substansi dan nilai-nilai yang terkandung di dalam Pancasila, akan tetapi substansi dan nilai-nilai tersebut mampu memberikan kontribusi yang positif dalam era pemerintahan dalam berbagai periode. Di sinilah Pancasila dapat disebut fleksibel karena mampu menempatkan dirinya dalam perubahan dan perkembangan jaman sesuai dengan tujuan kehidupan berbangsa dan bernegara.
- c) Kelima sila merupakan satu kesatuan yang utuh yang tidak dapat dipisah-pisahkan. Dalam pemaknaan substansi dari Pancasila, merupakan suatu kewajiban bahwa substansi Pancasila tidak dapat dipisah-pisahkan. Hal ini mencegah agar tidak terjadi multi tafsir tentang Pancasila. Pemaknaan sila-

sila Pancasila secara utuh dan tidak terpisahkan, maka dapat memunculkan penafsiran yang sama, tujuan yang sama serta persepsi yang sama dalam memaknai Pancasila sebagai pedoman kehidupan berbangsa dan bernegara. Dapat disimpulkan bahwa Pancasila merupakan satu kesatuan yang utuh, sila-sila dalam Pancasila tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya karena sila-sila tersebut saling berkaitan dan saling memberi cerminan nilai positif, satu sila dengan sila-sila yang lainnya.

- d) Pancasila merupakan NKRI dan NKRI merupakan Pancasila karena Pancasila dan NKRI merupakan suatu kesepakatan yang tidak akan dirubah. Pancasila ada karena NKRI dan NKRI ada berdasarkan Pancasila. Hal ini menunjukkan hubungan yang erat antara Pancasila dan NKRI. Pancasila dan NKRI merupakan kesatuan yang tidak dapat dirubah dan saling membutuhkan satu dengan yang lainnya karena Pancasila merupakan dasar dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).
- e) Mampu memberikan dasar keadilan sesuai dengan corak dan budaya bangsa Indonesia. Karena Pancasila diakui kebenarannya secara koheren, korespondensi, dan pragmatik, tentunya Pancasila sudah diakui sejak Pancasila dilahirkan. Pancasila diakui kebenarannya oleh banyak orang dan berfungsi sebagai pedoman bangsa Indonesia yang diakui sejak dulu sampai sekarang. Kebenaran tersebut merupakan keadilan yang bersumber dari Pancasila dapat diakui kebenarannya. Keadilan berdasarkan Pancasila

merupakan keadilan yang benar-benar memberikan yang dibutuhkan dalam kehidupan Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai dasar berbangsa dan bernegara, mampu memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban warga negara serta memberikan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁷

Yudi Latif menegaskan bahwa keadilan Pancasila menjunjung tinggi keadilan dengan berlandaskan keadilan dari Tuhan, prinsip keadilan Pancasila mengedepankan hak asasi manusia serta memanusiakan manusia sebagai makhluk sosial yang wajib dilindungi keadilannya, prinsip keadilan Pancasila menjunjung tinggi nilai persatuan dan keasatuan demi terciptanya suasana kondusif bangsa yang memberikan keadilan bagi warga negara Indonesia, prinsip keadilan Pancasila menganut asas musyawarah untuk mufakat dengan cara perwakilan demi terciptanya keadilan bagi warga Negara dalam menyatakan pendapatnya masing-masing, dan prinsip keadilan Pancasila memberikan keadilan bagi seluruh warga negaranya tanpa kecuali sesuai dengan hak-haknya.

3. Teori Sistem Hukum

Pada hakikatnya, sebuah sistem adalah sebuah unit yang beroperasi dengan batas-batas tertentu. Suatu sistem hukum dalam operasi aktualnya merupakan sebuah organisme kompleks dimana struktur, substansi dan kultur berinteraksi. Untuk menjelaskan latar belakang dan efek dari setiap bagiannya diperlukan

¹⁷ Ferry Irawan Febriansyah, Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofi dan Ideologi Bangsa, *Jurnal Sekolah Tinggi Agama Islam Muhammadiyah Tulungagung*, Februari 2017

peranan dari banyak elemen sistem tersebut. Struktur dan substansi merupakan ciri-ciri kukuh yang terbentuk pelan-pelan oleh kekuatan-kekuatan sosial dalam jangka panjang. Semua itu memodifikasi tuntutan-tuntutan yang berlangsung dan pada dirinya merupakan endapan jangka panjang dari tuntutan-tuntutan sosial lainnya.

Sistem bisa bersifat mekanis, organis, atau sosial. Tubuh manusia, sebuah mesin pinball, dan gereja Katolik Roma semuanya adalah sistem. David Easton telah mendefinisikan sistem politik sebagai kumpulan interaksi dengan mempertahankan batas-batas tertentu yang bersifat bawaan dan dikelilingi oleh sistem-sistem sosial lainnya yang terus menerus menimpakan pengaruh padanya.¹⁸

Teori sistem hukum, yang dikembangkan oleh Friedmann, menguraikan bahwa hukum sebagai suatu sistem, dalam operasinya memiliki tiga komponen yang saling berinteraksi, yaitu struktur (*structure*), substansi (*substance*) dan kultur (*culture*). Struktur hukum adalah kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum.¹⁹ Sistem hukum meliputi tiga komponen yaitu:

- a. *Legal structure*, yaitu bagian-bagian yang bergerak di dalam suatu mekanisme, yang merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum dan mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya sistem hukum

¹⁸ Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, 1975 diterjemahkan oleh M. Khozim, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung, 2009, hlm. 6.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 14.

(mencakup wadah dari sistem hukum seperti lembaga-lembaga hukum, dan hubungan atau pembagian kekuasaan antar lembaga hukum);

- b. *Legal substance* yaitu hasil aktual yang diterbitkan oleh system hukum, yang berupa norma-norma hukum, baik peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur; dan
- c. *Legal culture* yang berupa ide-ide, sikap, harapan dan pendapat tentang hukum sebagai keseluruhan factor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempatnya orang untuk menerima hukum atau sebaliknya.²⁰

Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*la enforcement*)

²⁰ Sri Endah Wahyuningsih, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Pidana Islam*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2013, hlm. 4-5.

yang baik.²¹ Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.²² Dalam sistem hukum harus ada kompromi antara ketiga unsur tersebut, ketiga unsur tersebut harus mendapatkan perhatian secara proporsional seimbang.

G. METODE PENELITIAN

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.²³ Untuk tercapainya penelitian ini, sangat ditentukan dengan metode yang dipergunakan dalam memberikan gambaran dan jawaban atas masalah yang dibahas.

Ditinjau dari segi sifatnya, penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu analisis data yang dilakukan tidak keluar dari lingkup permasalahan dan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.²⁴ Oleh karena itu dalam spesifikasi penelitian dalam penulisan disertasi ini berupa penelitian

²¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 40.

²² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 97.

²³ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 43.

²⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 12

deskriptif analitis. *Deskriptif* dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada hasil penelitian.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Berdasarkan pandangan Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian hukum empiris merupakan penelitian-penelitian yang berupa studi empirik untuk menemukan teori-teori mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat.²⁵

Metode ini digunakan mengingat permasalahan yang akan dibahas adalah terkait dengan penerapan asas keadilan dalam penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan suatu metode yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu²⁶, untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer untuk menemukan kenyataan hukum di lapangan.²⁷

²⁵ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Huma, Jakarta, 2002, hlm. 147.

²⁶ Sri Kusriyah, Kebijakan Pengelolaan Zakat Sebagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan Di Kabupaten Demak, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 2016, Hlm. 141

²⁷ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 7.

Metode pendekatan dilakukan melalui pendekatan undang-undang (*statuta approach*), dan metode pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perbandingan hukum²⁸. Metode pendekatan undang-undang dilakukan terhadap ketentuan atau pasal-pasal perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan lelang khususnya Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Metode pendekatan kasus yakni membahas beberapa kasus-kasus penerapan asas keadilan dalam penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan.

Pendekatan perundang-undangan merupakan cara pendekatan dengan melihat peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Penelitian untuk praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan perundang-undangan. Pendekatan kasus digunakan apabila dalam membahas permasalahan menggunakan contoh kasus untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang dibahas.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lainnya.²⁹

²⁸ Ediwarman, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Sofmedia, Medan, 2015, hlm. 99.

²⁹ *Ibid*; hlm. 87.

Data primer ini berupa wawancara ke beberapa pihak terkait yang menunjang untuk pengumpulan data dalam penelitian ini. Data primer pada penelitian ini diperoleh dari informan yakni:

- 1). KPKNL Semarang.
- 2). PT. Balai Lelang Tunjungan Semarang
- 3). PT. Bank Danamon Indonesia
- 4). Debitur

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan dan yang bersifat publik.³⁰ Data sekunder merupakan bahan hukum dalam penelitian yang diambil dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Data yang bersifat kepustakaan yang terbagi atas beberapa jenis yaitu :

- 1). Bahan Hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya memiliki suatu otoritas, mutlak dan mengikat Bahan hukum primer terdiri dari peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, catatan resmi, lembar negara penjelasan, risalah, dan yurisprudensi.³¹ Bahan hukum pimer yang digunakan antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

³⁰ P. Joko Subagyo, *Metode penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta. 2006, hlm . 88.

³¹ *Ibid.*

- b) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - c) Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - d) Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2). Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil karya dari kalangan hukum dalam bentuk buku-buku atau artikel. Bahan hukum sekunder digunakan dengan pertimbangan bahwa data primer tidak dapat menjelaskan realitas secara lengkap sehingga diperlukan bahan hukum primer dan sekunder sebagai data sekunder untuk melengkapi deskripsi suatu realitas. Bahan hukum primer diantaranya:
- a) Buku-buku.
 - b) Hasil penelitian hukum.
 - c) Makalah/bahan penataran maupun artikel-artikel.
- 3). Bahan Hukum Tertier, yaitu data data atau bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³² Bahan hukum tertier dalam penelitian ini meliputi:
- a) Kamus Hukum
 - b) Majalah

³² *Ibid.*,

c) Surat Kabar

d) Internet

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data diusahakan agar memperoleh sebanyak mungkin data yang berhubungan erat dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Data Primer

- 1). Observasi adalah pengamatan (observasi) yang tidak terlibat dan digunakan secara langsung tanpa terlibat. Observasi dilakukan untuk mengetahui dan memahami situasi sosial dari objek penelitian dengan menggunakan *non participant observation*.
- 2). Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan mengadakan pertanyaan-pertanyaan langsung kepada objek penelitian. Hal ini dilakukan dengan tanya jawab dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Adapun mengenai sampel penelitian diambil secara purposive, karena penelitian kualitatif lebih

mengarah kepada proses dari produk dan biasanya membatasi pada suatu kasus. *Purposive sampling*/penarikan sampel bertujuan mengambil subyek berdasarkan pada konsep keterwakilan sebagaimana yang digunakan dalam penelitian kualitatif. Sesuai dengan metode kualitatif, sampel penelitian ini adalah pihak terkait yang menunjang untuk pengumpulan data dalam penelitian ini.

Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh keterangan atau penjelasan dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³³

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini pertama akan dilakukan studi pustaka dengan melakukan kajian hukum secara normatif dalam penerapan penentuan nilai limit yang adil.

³³ Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta. 1985 hlm . 26.

5. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan metode analisis kualitatif. Metode penelitian kualitatif³⁴ adalah metode yang bersifat interaktif,³⁵ yaitu metode yang lebih menekankan pada pencarian makna sesuai dengan realitas. Metode ini akan menghasilkan data berupa pernyataan-pernyataan atau data yang dihasilkan berupa data deskriptif mengenai subjek yang diteliti. ¹¹¹

Dengan demikian rangkaian kegiatan analisis data yang diperlukan dalam penelitian penulis adalah sebagai berikut : semua data yang telah diperoleh terlebih dahulu diolah agar dapat memberikan gambaran yang sesuai kebutuhan, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, dimana data-data yang diperlukan guna menjawab permasalahan, baik data primer maupun data sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah-pilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara data yang penting dan data yang tidak penting untuk menjawab permasalahan. Dipilih dan disistematisasi berdasar kualitas kebenaran sesuai dengan materi penelitian, untuk kemudian dikaji melalui pemikiran yang logis induktif, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya

³⁴ Sri Kusriyah, Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemberdayaan Perempuan Di Kabupaten Demak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume IV, No. 1 Januari – April 2017, Hlm. 122

³⁵ Miles and Hubberman, *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1992, hlm . 15-20.

secara jelas dan lengkap berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian. Sehingga hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diajukan.³⁶

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu memberikan gambaran secara deskriptif analitis mengenai rekonstruksi pertanggungjawaban pidana dalam tindak pidana narkoba dengan pendekatan hukum progresif.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan tesis ini direncanakan dibuat dalam 4 (empat) Bab, terdiri dari :

- BAB I PENDAHULUAN : Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka Teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan;
- BAB II KAJIAN PUSTAKA : Tinjauan Umum Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Lelang, Tinjauan Umum Lelang dalam Perspektif Islam;
- BAB III HASIL PENELITIAN : Menganalisis bagaimanakah penentuan nilai limit pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan dan

³⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 32.

kelemahan penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan;

BAB IV PENUTUP

: Sebagai bab terakhir berupa penutup, dalam bab ini disusun tentang kesimpulan yang dari permasalahan dalam rumusan masalah, dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.³⁷ Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja, padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

³⁷ J. Satrio, *Op., Cit.* hal 5

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.³⁸ Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum. Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas Menurut Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.³⁹

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut

³⁸ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49

³⁹ R. Wiryo Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hal. 9

perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴⁰ Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu:⁴¹

- a) Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b) Adanya persetujuan para pihak
- c) Adanya tujuan yang akan dicapai
- d) Adanya prestasi yang akan dicapai

2. Unsur-unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

a. Unsur *Essensialia*

Unsur *essensialia* adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur *Essensialia* sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan

⁴⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Op., Cit*, hal. 78.

⁴¹ *Ibid.*, hal. 31

rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Unsur essensialia yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua memiliki perbedaan unsur essensialia yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain.⁴²

b. Unsur Naturalia

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur essensialianya. Jadi terlebih dahulu harus

⁴²<http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>, diunduh pada Rabu 26 Juli 2022, pukul 21.00 WIB.

dirumuskan unsur essensialianya baru kemudian dapat dirumuskan unsur naturalianya.⁴³

c. Unsur Aksidentalialia

Yaitu berbagai hal khusus (particular) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Accidentalialia artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atautidak tidak. Selain itu aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur aksidentalialia lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essensialialia dan naturalialia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.⁴⁴

3. Syarat-Syarat sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah bila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah sepakatnya semua pihak yang mengikatkan diri, maksudnya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hal. 118-119.

⁴⁴ Herlien Budiono, *op.cit*

kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau dengan hening. Artinya, suatu perjanjian itu tidak sah bila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.⁴⁵

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUHPerdara hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara);
- 2) Cuma barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara);

⁴⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata).⁴⁶

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pokok dan Perjanjian Baku

1. Pengertian Perjanjian Pokok

Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang prinsipil, karena bersifat mandiri dan dapat berdiri sendiri oleh karenanya keberadaannya tidak bergantung pada perjanjian lain, bahkan tidak jarang lahirnya perjanjian pokok diikuti oleh lahirnya perjanjian lain. Sebagai suatu perjanjian yang bersifat mandiri dan dapat berdiri sendiri tentu tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkannya Sepakat atau consensus yaitu merupakan keinginan bersama atau seiya sekata dari para pihak yang membuat perjanjian;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Kecakapan diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdota yang menyebutkan orang yang tidak cakap

⁴⁶*Ibid.*, hlm 16

- membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, wanita bersuami dan orang yang dibawah pengampuan;
- c. Sesuatu hal tertentu, yaitu bahwa dalam perjanjian ada isi perjanjian yang mengatur hal tertentu atau tujuan tertentu yang hendak dicapai oleh para pihak;
 - d. Sebab yang halal Sebab yang halal yaitu menyangkut isi perjanjian serta tujuan atau maksud diadakannya perjanjian tersebut adalah sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan maupun undang-undang.

Dengan uraian di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian pokok, merupakan perjanjian yang lahir dari adanya kesepakatan dari para pihak oleh karenanya sifatnya adalah :⁴⁷

- a. Mandiri dan berdiri sendiri sehingga yang dapat membatalkannya adalah apabila ketentuan dari pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi;
- b. Perjanjian pokok dapat diikuti oleh perjanjian lainnya sebagai pelengkap sehingga keberadaannya merupakan sebagai induk dari perjanjian lain yang mengikutinya;
- c. Keberadaannya berdasarkan pada kesepakatan yang dibuat para pihak;

⁴⁷ Triana Dewi Seroja, Winda Fitri, *Perjanjian Pokok Dan Perjanjian Hak Tanggungan Dikaitkan Dengan Asas Pelengkap*, JOURNAL OF LAW AND POLICY TRANSFORMATION Volume 4, Number 1, June 2019, hal 153

d. Menganut asas terbuka, artinya siapapun dapat melakukan atau membuatnya asalkan harus didasarkan pada syarat sahnya perjanjian dan memperhatikan kepentingan umum dan tidak melanggar kesusilaan dan peraturan perundang-undangan.

2. Pengertian Perjanjian Baku dan Dasar Hukumnya

Perjanjian baku berkembang seiring modernisasi kehidupan masyarakat. Tujuan semula diadakannya perjanjian baku adalah alasan efisiensi dan alasan praktis. Istilah perjanjian baku berasal terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standart contract*.⁴⁸

Munir Fuady mengartikan Kontrak baku adalah “Suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah”.⁴⁹

⁴⁸ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal.145

⁴⁹*Ibid*

Dengan demikian, perjanjian baku merupakan perjanjian yang klausul-klausulnya ditentukan oleh salah satu pihak yang kedudukannya lebih kuat. Untuk itu, dalam perancangan suatu perjanjian baku tidak ada tawar menawar mengenai isi perjanjian antara para pihak yang mengadakan perjanjian, sebab isi perjanjian telah ditentukan sepihak oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat. Dalam hal demikian, pihak yang memiliki posisi lebih kuat biasanya menggunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam kontrak baku, sehingga perjanjian yang seharusnya dibuat atau dirancang oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian, tidak ditemukan lagi dalam kontrak baku karena format dan isi kontrak dirancang oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat.⁵⁰

3. Karakteristik Perjanjian Baku

Perjanjian baku dimana memiliki karakteristik tersendiri yang disesuaikan dengan perkembangan dan tuntutan kehidupan masyarakat modern. Oleh sebab itu, terdapat karakteristik yang menjadi ciri-ciri tersendiri yang dimiliki oleh perjanjian baku.

Karena lahir dari kebutuhan akan efisiensi serta efektivitas kerja, maka bentuk perjanjian baku ini pun memiliki karakteristik yang khas yang tidak dimiliki oleh perjanjian yang lain pada umumnya, antara lain perjanjian baku dibuat salah satu pihak saja dan tidak melalui suatu bentuk

⁵⁰Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal.40

perundingan, isi perjanjian telah distandarisasi, klausula yang ada dilamnya biasanya merupakan klausul yang telah menjadi kebiasaan secara luas dan berlaku secara terus menerus dalam waktu yang lama.⁵¹

Selain itu, beberapa ahli juga turut mengemukakan pendapat mengenai karakteristik atau ciri-ciri perjanjian baku. Sudaryotmo mengemukakan karakteristik perjanjian baku sebagai berikut :⁵²

- a. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh mereka yang posisinya relatif lebih kuat dari konsumen;
- b. konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian;
- c. dibuat dalam bentuk tertulis dan massal;
- d. konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan ciri-ciri perjanjian baku. Ciri perjanjian baku, yaitu :⁵³

- a. Isinya ditetapkan sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat;
- b. Debitur sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
- c. Terdorong kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;

⁵¹Celina Tri S.K., *op.cit*, hal.140

⁵² Sudaryotmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra AdityaBakti, Bandung,1999 hal.93

⁵³Salim H.S. II, *op.cit*, hal.146

- d. Bentuk tertentu (tertulis);
- e. Dipersiapkan secara massal dan kolektif.

4. Jenis-jenis Perjanjian Baku

Mariam Darus Badruzaman membagi perjanjian baku menjadi empat jenis yaitu :⁵⁴

- a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini ialah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur.
- b. Perjanjian baku timbal balik adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua pihak, misalnya perjanjian baku yang pihak-pihaknya terdiri dari pihak majikan (kreditur) dan pihak lainnya buruh (debitur). Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.
- c. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah.

⁵⁴*ibid*, hal. 156

- d. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat adalah perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan.

Salim H.S. turut mengemukakan pendapat mengenai jenis-jenis perjanjian baku, yakni :⁵⁵

- a. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang pertambangan umum dan minyak dan gas bumi, seperti kontrak baku pada kontrak karya, kontrak production sharing ,perjanjian karya perusahaan batu bara, kontrak bantuan teknis, dan lain-lain;
- b. Kontrak baku yang dikenal dalam praktik bisnis, seperti kontrak baku dalam perjanjian leasing beli sewa, franchise, dan lain-lain;
- c. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang perbankan, seperti perjanjian kredit bank, perjanjian bagi hasil pada bank syariah;
- d. Kontrak baku yang dikenal dalam perjanjian pembiayaan non-bank, seperti perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil pada perusahaan modal ventura, perjanjian pembiayaan konsumen, dan
- e. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang asuransi, seperti perjanjian asuransi yang dibuat oleh perusahaan asuransi.

⁵⁵*Ibid*, hal. 157

C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

UUPA merupakan awal dari lahirnya lembaga hak tanggungan yang sebelumnya diatur melalui ketentuan tentang hipotik. Lahirnya lembaga hak tanggungan meski secara tegas belum ditentukan dalam UUPA, namun bila melihat ketentuan pada Pasal 51 UUPA mengenai adanya amanat untuk membentuk lembaga jaminan baru. Ketentuan pada Pasal 51 UUPA ini menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”

Pada kenyataannya, amanat yang terkandung di dalam Pasal 51 UUPA baru direalisasikan pada tahun 1996, tepatnya melalui pembentukan UU Hak Tanggungan. Pembentukan lembaga jaminan hak tanggungan ini merupakan pembaruan atas kedudukan lembaga jaminan hipotik dan *credietverband*, meski tidak sama sekali menghapusnya.⁵⁶ Lahirnya UU Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini

⁵⁶ Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985, hal.105.

pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam KUH Perdata.⁵⁷

Pengertian hak tanggungan menurut C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵⁸ Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.⁵⁹

Pengertian hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan didefinisikan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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 kreditur-kreditur lain.

⁵⁷ Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin, Gunarto, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*, UNISSULA PRESS, Semarang, 2016, hal. 115

⁵⁸ C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 7

⁵⁹ Oting Supartini, Anis Mashdurohatun, *Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016, hal. 201

Dari pengertian mengenai hak tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan obyek jaminannya berupa Hak-Hak atas Tanah yang diatur dalam UUPA.⁶⁰ Dalam arti lain, hak tanggungan setidaknya memuat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Jaminan yang dibebankan adalah hak atas tanah;
 - b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
 - c. Untuk pelunasan hutang tertentu; dan
 - d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Mengenai siapa yang dimaksud subyek dalam hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang merumuskan:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka subyek hukum hak tanggungan adalah orang perorangan yang berwenang memberikan hak tanggungan di mana orang tersebut merupakan pemilik obyek jaminan, dan

⁶⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op., Cit*, hal. 13

juga harus cakap untuk membuat suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata. Bagi subyek hak tanggungan yang berupa badan hukum, maka syarat kewenangan tersebut dapat dilihat pada Anggaran Dasar badan hukum dimaksud. Secara sederhana dapat dilihat bahwa subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan, dan pemegang hak tanggungan.

Obyek hak tanggungan secara umum adalah hak atas tanah, namun terdapat pengecualian dimana tidak semua hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan. Menurut UU Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan.
- b. Selain hak-hak atas tanah, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- d. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan

milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.
- f. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- g. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- h. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- i. Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

j. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:⁶¹

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. 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.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

⁶¹ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung. 1997hal. 54.

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengatur tentang jabatan PPAT.⁶²

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak

⁶²*Ibid*

tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁶³

D. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.⁶⁴

Selain itu, pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

“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”.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual

⁶³ Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung. 1996, hal. 17.

⁶⁴ Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 239

dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Selain itu, menurut Roell⁶⁵ yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraannya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Menurut Permenku Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau

⁶⁵ *Ibid*, Hal. 107

lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.⁶⁶ Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

- 1) Pengumuman lelang guna pengumpulan para peminat
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

Pengaturan atau dasar hukum lelang terdapat beberapa aturan khusus yang mengatur, diantaranya:

- 1) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- 2) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
- 3) Peraturan Meteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁶⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
 - 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
 - 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II
2. Asas-Asas Penjualan di Muka Umum / Lelang

Menurut Ngadijarno, di dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang ditemukan adanya asas lelang, antara lain yaitu: asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Adapun penjelasan asas lelang tersebut adalah sebagai berikut.⁶⁷

a. Asas Keterbukaan

Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului

⁶⁷ Ngadijarno, F.X., Laksito, N.E., dan Indrilistiani, 2006, *Lelang Teori dan Praktik*. Jakarta : Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah (LPKPAP), Hal. 115

dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN)

b. Asas Keadilan

Asas ini mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

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

d. Asas Efisiensi

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

e. Asas Akuntabilitas

Asas ini 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. Jenis-Jenis Lelang

Lelang digolongkan menjadi 3 jenis, yaitu :⁶⁸

- a. Lelang Eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan. Terdapat 15 lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi yaitu eksekusi PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara), pengadilan, pajak, harta pailit, Pasal 6 UU Hak Tanggungan, benda sitaan Pasal 45 KUHAP (Polisi/Jaksa/Hakim), benda sitaan Pasal 271 UU 22/2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, benda sitaan pasal 94 UU 31/1997 tentang Peradilan Militer, barang rampasan (Jaksa), jaminan fidusia, barang

⁶⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 2 dan Pasal 3

tidak dikuasai/dikuasai Negara eks Bea Cukai, barang temuan, barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil pemiliknya, gadai, dan barang sitaan KPK.

- b. Lelang Non-eksekusi Wajib, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Terdapat 18 lelang yang termasuk dalam lelang noneksekusi wajib yaitu penghapusan barang milik BUMN/D, barang milik BPJS (Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial), barang milik negara tegahan/tangkapan Bea Cukai, gratifikasi, asset property barang bongkaran barang milik negara, barang habis pakai eks Pemilu, property eks BDL (Bank Dalam Likuidasi), inventaris eks BDL (Bank Dalam Likuidasi), Lelang aset settlement obligor Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS) Akta Pengakuan Utang (APU); aset eks kelolaan PT. Perusahaan Pengelolaan Aset, inventaris eks BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional), properti eks BPPN, balai harta peninggalan, Benda Berharga BMKT (Badan Muatan Kapal Tenggelam), asset BI (Bank Indonesia), Barang Milik Negara/Daerah berupa eks barang hadiah/undian yang tidak diambil atau tidak tertebak; barang habis pakai sisa/limbah proyek yang dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah, Lelang barang dalam penguasaan keajaiban yang berasal dari barang bukti yang

dikembalikan tetapi tidak diambil oleh pemilik/yang berhak karena pemilik/yang berhak tidak ditemukan atau menolak menerima;

- c. Lelang Non-eksekusi Sukarela, selanjutnya disebut lelang sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Terdapat 9 jenis lelang yang masuk dalam kategori Lelang Non eksekusi Sukarela, diantaranya: barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero; barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; barang milik Badan Layanan Umum/Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk Barang Milik Negara; barang milik perwakilan negara asing; barang milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta; Lelang hak tagih (piutang); kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 dalam mengkategorikan jenis-jenis lelang juga memberikan penjelasan mengenai ketentuan dari objek yang dapat dilelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 6, yang berbunyi:

- (1) Setiap Barang baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dapat dijual secara Lelang.

- (2) Barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi namun tidak terbatas pada Hak Menikmati Barang, hak tagih (piutang), Hak atas Kekayaan Intelektual, hak siar / rilis, dan surat berharga.
- (3) Hak Menikmati Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Hak Menikmati atau memanfaatkan barang, dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara.

Ketentuan diatas memberikan pintu yang luas terhadap barang/benda yang dapat dilelang termasuk lelang hak tagih (piutang) itu sendiri. Selain itu di dalam Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 juga menjelaskan tentang siapa yang berwenang menyelenggarakan lelang, yang diantaranya yaitu⁶⁹

- a. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berwenang menyelenggarakan semua jenis Lelang atas permintaan Penjual.
- b. Balai Lelang جامعنا سلطان أبوعبوع الإسلامة berwenang menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Penjual.
- c. Kantor Pejabat Lelang Kelas II

⁶⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 7

berwenang menyelenggarakan Lelang Non eksekusi Sukarela atas permohonan Penjual atau Balai Lelang selaku kuasa dari Penjual

Pelaksanaan Lelang dalam penyelenggaraannya dipandu oleh Pejabat Lelang yang dalam ketentuannya yaitu sebagai berikut:⁷⁰

- a. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan Lelang untuk semua jenis Lelang
- b. Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan Lelang Non eksekusi Sukarela

E. Tinjauan Tentang Jual Beli Lelang Menurut Perspektif Islam

Kata *Al-Buyu'* adalah bentuk jamak dari lafadz *bay'un* yaitu jual beli. Menurut bahasa ialah suatu bentuk aqad penyerahan sesuatu dengan sesuatu lain. Sedangkan menurut syara' jual beli adalah memiliki suatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu yang berdasarkan atas syara' atau sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan oleh syara'. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa jual beli merupakan pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).⁷¹

Menurut hukum Islam, jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela.⁷² Pertukaran harta yang dimaksud adalah dengan barang atau benda yang bisa diambil manfaatnya, manfaat disini adalah sesuatu yang bisa

⁷⁰ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8

⁷¹ Rachmat Syafe'i, 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, Hal. 74

⁷² Sayyid Sabiq, 1990, *Fiqh Sunnah*, Bandung: Pustaka, Hal. 47

digunakan (manfaat) kepada hal yang mashlahat. Berbeda dengan Sulaiman Rasyid yang memberikan definisi lain yang lebih spesifik lagi tentang jual beli dengan menukar sesuatu barang dengan barang yang lain, dengan cara yang tertentu (*aqad*).

Jual beli sistem lelang di Indonesia, pada dasarnya, sudah berlangsung lama hanya saja masyarakat pada umumnya tidak begitu mengerti tentang statusnya dalam hukum positif. Dalam pasal 1 Peraturan Lelang disebutkan bahwa peraturan penjualan di muka umum di Indonesia mulai berlaku sejak 1 April 1908. Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini. Adapun yang dimaksud dengan penjualan di muka umum adalah sebagai berikut:

Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga atau orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Kemudian yang dimaksud dengan umum dalam pasal ini ialah mereka yang diundang atau diberitahukan terlebih dahulu tentang penawaran dan penjualan itu atau kepada mereka yang diberi izin untuk menghadiri penawaran dan penjualan, mereka diberi kesempatan untuk menawar memajukan dirinya sebagai pembeli. Sementara itu yang dimaksud dengan penjualan ialah

penjualan di muka umum dengan harga berjenjang naik, berjenjang turun ataupun dengan cara tertulis.

Penjualan dengan cara tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan di depan seorang *Vendumeester* (juru lelang). Namun dalam pasal 1 (a) ayat 2 disebutkan bahwa hanya dengan peraturan pemerintah penjualan di depan umum dapat dilaksanakan tanpa *Vendumeester*.

Hukum lelang menurut ulama ada yang membolehkan, tapi ada juga yang memakruhkannya. Hal itu karena memang ada beberapa sumber hukum yang berbeda.

Dalam Al – Qur’an Surat An – Nisa Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”

Dalam Al – Qur’an Surat Al – Mulq Ayat 15

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ
وَالِيَهُ النُّشُورُ

”Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, Maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebahagian dari rezki-Nya. dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan.”

Dalam surah An-Nisa dan surah Al-Mulk di atas diterangkan bahwa adanya kebebasan, keleluasan, dan keleluasan ruang gerak bagi kegiatan umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezki yang halal melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah. Setiap transaksi jual beli baik lelang maupun jual beli secara langsung memiliki ketentuan sebagai berikut:⁷³

1. Bila transaksi sudah dilakukan dengan seseorang, maka orang lain tidak boleh menginvestasikan dan melakukan transaksi kedua.
2. Mempertimbangkan pilihan yang dibolehkan dalam transaksi jual beli, dengan ketentuan-ketentuan yang ditentukan
3. Transaksi dagang hanya untuk barang yang sudah ada dan dapat dikenali segala identitasnya
4. Bersumpah dalam transaksi dagang tidak diperbolehkan
5. Dalam transaksi jual beli dianjurkan ada saksi

Jual beli model lelang (*muzayyadah*) dalam hukum Islam di dalam kitab Subulus Salam disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata, “sesungguhnya tidak haram

⁷³ Anwar S, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal. 104

menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan di antara semua pihak.

Adapun persamaannya adalah dalam jual beli ada *khiyar* bagi si pembeli terhadap barang yang dibelinya, begitu pula dalam lelang. *Khiyar* artinya boleh memilih antara dua, meneruskan 'aqad jual beli atau diurungkan (ditarik kembali tidak jadi jual beli).



BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan.

1. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur selaku pihak bank yang dirugikan berhak untuk menjual barang jaminan yang dijaminkan melalui Hak Tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan, guna memenuhi sisa utang kreditur yang belum dilunasi. Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan cara eksekusi Hak Tanggungan yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) yang salah satu caranya mendasarkan pada Pasal 6 UUHT, yaitu:

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

Pada prakteknya proses penjualan barang jaminan, yaitu hak tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan oleh kreditur lebih sering dilakukan melalui penjualan di muka umum atau lelang daripada melakukan penjualan melalui cara lain seperti yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu dengan cara melakukan penjualan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan atau eksekusi dengan menggunakan Titel Eksekutorial yang harus mengikuti ketentuan-ketentuan acara perdata yaitu 224 HIR, sehingga untuk

pelelangan ini meminta kepada Pengadilan untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan.

Penjualan melalui lelang selain pemegang Hak Tanggungan secara hukum telah diberi kekuasaan sendiri untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang, tetapi juga karena penjualan melalui lelang memiliki aspek positif, yaitu:⁷⁴

- a. Adil, karena lelang terbuka untuk umum dan bersifat objektif;
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan Pejabat Lelang yang diangkat pemerintah yang bersifat independent;
- c. Cepat dan Efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang maka peminat lelang terkumpul saat lelang;
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena penawaran lelang bersifat kompetitif dan transparan oleh peserta lelang;
- e. Memberikan kepastian hukum, terhadap pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Pejabat Lelang dibuat berita acara pelaksanaan lelang yaitu Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama dengan putusan Pengadilan Negeri.

Instansi Pemerintah yang bertugas mengadakan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Mendasar pada Pasal 1 angka 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah

⁷⁴ Wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Semarang

instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*). KPKNL juga melayani pelayanan publik berupa melakukan pelayanan lelang.

Dalam sistem keorganisasian KPKNL, Pejabat lelang merupakan Kelompok Jabatan Fungsional yang berkoordinasi dengan Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan segala hal yang berkaitan dengan lelang, mulai dari persiapan lelang sampai akhir pelaksanaan suatu lelang. Dimana seksi ini merupakan salah satu bagian di antara Seksi-seksi yang lain pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang selalu berkoordinasi dengan Kepala KPKNL.

Sebelum melaksanakan pelelangan, kreditur selaku penjual yang bermaksud melakukan penjualan melalui lelang setelah melakukan konsultasi tentang lelang, harus melakukan permohonan lelang. Permohonan lelang ini merupakan tahap awal yang harus dilakukan bagi kreditor yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang. Permohonan tersebut dilakukan secara tertulis

dan diajukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dalam permohonan lelang harus memenuhi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan bersifat khusus. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:

a. Dokumen Persyaratan Umum

Surat permohonan Lelang yang diajukan oleh Penjual wajib dilengkapi dokumen persyaratan umum, sebagai berikut:

- 1). Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan Penjual/ surat tugas Penjual/ surat kuasa Penjual, kecuali Penjual adalah orang perseorangan;
- 2). Daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan.
- 3). Dalam hal Objek Lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan alas hak sekunder di atas tanah hak pengelolaan atau hak milik, dokumen berupa:
 - a) salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan Lelang kepada pemegang hak pengelolaan atau hak milik; dan
 - b) surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik yang dapat berupa:
 - klausul dalam akta pemberian hak (hak guna bangunan atau hak pakai) yang secara tegas menyebutkan bahwa pemegang

hak pengelolaan atau hak milik menyetujui peralihan dan/ atau penjualan atas hak guna bangunan atau hak pakai yang berdiri di atas hak pengelolaan atau hak milik kepada pihak lain; atau

- surat persetujuan tersendiri yang terpisah dari akta pemberian haknya, dalam hal tidak terdapat klausul sebagaimana dimaksud pada angka 1);

4). informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/ penyetoran hasil bersih Lelang berupa:

- a) kode mata anggaran penerimaan, apabila hasil bersih Lelang sesuai ketentuan harus disetorkan langsung ke kas negara oleh bendahara penerimaan; atau
- b) nomor rekening Penjual atau surat pernyataan bermeterai cukup dari Penjual yang menerangkan tidak mempunyai rekening khusus dan bersedia mengambil atau menerima hasil bersih Lelang dalam bentuk eek tunai atas nama Pejabat Penjual, apabila hasil bersih harus disetorkan ke Penjual;

5). informasi tertulis berupa nomor pokok wajib pajak Penjual, dalam hal Objek Lelang berupa Barang milik swasta, badan hukum, atau badan usaha;

6). surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari Penjual yang isinya menyatakan bahwa nomor rangka dan nomor mesin dari kendaraan

bermotor yang dilelang adalah benar sesuai dengan dokumen registrasi yang diterbitkan oleh instansi terkait yang berwenang, kecuali untuk kendaraan bermotor yang belum pernah dilakukan registrasi dan identifikasi sesuai ketentuan;

- 7). surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa Penjual menguasai Objek Lelang secara fisik, dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak;
- 8). foto terbaru dari Objek Lelang;
- 9). surat keterangan dari Penjual mengenai syarat Lelang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a) jangka waktu bagi Peserta Lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b) jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli;
 - c) jadwal Penjelasan Lelang kepada Peserta Lelang sebelum pelaksanaan Lelang; dan/atau
 - d) syarat dan ketentuan khusus yang lazim diterapkan dalam pelaksanaan jual beli barang tidak berwujud, dalam hal Objek Lelang berupa hak.
- 10). surat keterangan dari Penjual mengenai syarat Lelang selain yang diatur dalam angka 7 (apabila ada) berikut ketentuan yang berlaku pada Penjual dan/ atau peraturan perundang-undangan yang mendukungnya; dan

- 11). bukti pembayaran bea permohonan Lelang, untuk Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan, dan Lelang Eksekusi harta pailit.

b. Dokumen Persyaratan Khusus

Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri atas: a) dokumen khusus permohonan Lelang terdiri atas:

- 1) salinan/ fotokopi perjanjian kredit/ akta pengakuan utang/ surat pengakuan utang/ dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) salinan/fotokopi sertipikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
- 3) fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
- 4) salinan/fotokopi perincian utang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- 5) salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - a) debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - b) debitor telah pailit, berupa:
 - putusan pailit;

- asli dan/ atau fotokopi salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari ketua pengadilan/hakim pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi dan/ atau berita acara rapat yang ditandatangani oleh kurator dan diketahui hakim pengawas yang menyatakan dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau perdamaian;
 - untuk kepailitan yang berasal dari proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan/atau perdamaian, dalam hal terdapat dokumen tertulis dari pengadilan niaga yang menangani perkara kepailitan yang memuat substansi tanggal dimulainya keadaan insolvensi yang berbeda dengan tanggal dimulainya keadaan insolvensi berdasarkan tanggal putusan pailit, harus melampirkan surat pernyataan dari pengadilan niaga mengenai kebenaran substansi dalam dokumen tertulis tersebut.
- c) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional; atau

d) debitor dengan perjanjian utang-piutang berdasarkan prinsip syariah, di samping bukti peringatan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) harus disertai bukti tambahan berupa:

- bukti telah dilaksanakan musyawarah untuk penyelesaian utang berupa berita acara musyawarah atau bukti lain yang sah; atau
- dalam hal musyawarah tidak bisa dilaksanakan karena debitor tidak kooperatif/tidak hadir/tidak diketahui keberadaannya harus dibuktikan dengan surat panggilan/ pemberitahuan / undangan atau keterangan tertulis lainnya.

6) surat pernyataan dari kreditor selaku Penjual yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tun tu tan pidana;

7) surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

8) Berita acara rapat kreditor terkait rencana perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya penolakan kreditor atas rencana perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU),

dalam hal kreditor separatis tidak menyetujui perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);

- 9) surat persetujuan kurator atau hakim pengawas, dalam hal permohonan Lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (stay) dalam kepailitan;
- 10) surat pernyataan dari Kepala Kantor Pajak /Kepala KPKNL bersedia mengangkat penyitaan, dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh juru sita pajak/piutang negara;
- 11) salinan/fotokopi laporan hasil penilaian/ penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang dibuat oleh penilai/penaksir yang melakukan penilaian/ penaksiran yang memuat nomor laporan, objek penilaian, indikasi nilai dan tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); atau
- 12) salinan/fotokopi laporan hasil penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang dibuat oleh penilai yang melakukan penilaian yang memuat nomor laporan, objek penilaian, indikasi nilai dan tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Setelah syarat permohonan lelang lengkap yang terdiri dari dokumen persyaratan yang bersifat umum dan bersifat khusus, maka Kepala KPKNL akan menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual, tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- a. Penetapan tempat dan waktu lelang.
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
- c. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas I tempat barang berada. Dalam praktek penetapan tempat pelaksanaan lelang selain didasarkan pada tempat barang yang akan dilelang, juga didasarkan pada tempat kedudukan penjual selama masih dalam wilayah kerja KPKNL.

Selanjutnya Kepala KPKNL wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) ke Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang kedua. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan maka Kepala KPKNL mensyaratkan kepada Penjual untuk minta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan. Biaya pengurusan SKT menjadi tanggungjawab Penjual.

Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka wajib dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
- c. Jenis dan Jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
- e. Jumlah dan jenis /spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
- f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
- g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
- h. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang,
- i. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

2. Dasar Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam praktek mengenai harga limit ini wajib dicantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Nilai limit

merupakan harga barang minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan, sehingga pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dimaksudkan supaya penentuan harga limit oleh penjual dalam hal ini kreditur dapat menghindari terjadinya gugatan dikemudian hari oleh debitur.

Pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT penilaian terhadap objek lelang barang tetap berupa tanah atau tanah dan bangunan untuk menentukan harga limit oleh penjual didasarkan pada: harga barang jaminan (nilai jaminannya), keterangan dari Kelurahan mengenai harga tanah di daerah objek lelang berada, dan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pada tahun berjalan. Dalam praktek pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang, harga limit bersifat terbuka atau tidak rahasia, dimana bukti penetapan harga limit diserahkan oleh penjual dalam hal ini kreditur kepada pejabat lelang paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit. Penjual atau pemohon lelang bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit.

Penetapan nilai limit diatur dalam Pasal 48 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana menjelaskan

Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

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

Penilai ialah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan Penaksir ialah merupakan pihak yang berasal dari penjual atau pemohon lelang yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual.

Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
- d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham

Hasil penelitian penulis yang didapatkan di Kantor Jasa Penilai Publik Suhartanto Budhihardjo Dan Rekan Cabang Semarang terkait dengan penilaian properti didasarkan Surat Tugas yang dikeluarkan oleh pihak Kreditor. Pada saat bank/penjual/pemohon lelang meminta kepada penilai untuk menilai jaminan hak tanggungan yang akan dilelang, penilai akan memberikan penilaian terhadap nilai

pasaran dan nilai likuidasi atas obyek hak tanggungan sesuai dengan Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai likuiditas dan nilai pasar. Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu asset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu asset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual.

Pendekatan penilaian yang diterapkan dalam penilaian didasarkan pada sifat dan karakteristik properti yang dinilai serta ketersediaan data pembanding dan tujuan penilaian. Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 106 edisi VII-2018, secara umum pendekatan penilaian terdiri dari 3 pendekatan, yaitu :

- a. Pendekatan Pasar
- b. Pendekatan Biaya

c. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pasar adalah pendekatan yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya properti yang dinilai dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (*Glossary*).

Pendekatan Biaya adalah pendekatan yang menetapkan nilai properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Untuk properti yang lebih tua, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan lainnya (fungsional dan eksternal) dianalisis secara terpisah atau secara keseluruhan meliputi (SPI – PPI 08.4.6).

Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan yang mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (umumnya pendapatan bersih) dengan suatu definisi jenis nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi nilai. Proses ini dapat menggunakan metode kapitalisasi langsung atau metode Arus Kas Terdiskonto, atau keduanya.

Ruang lingkup penilaian terdiri dari:

- a. Melakukan identifikasi atas properti yang dinilai.
- b. Pengumpulan dan analisa data yang berkaitan dengan properti.
- c. Melakukan inspeksi fisik/kunjungan lapangan atas properti untuk memperoleh gambaran lengkap atas property dan lingkungannya.
- d. Melakukan perhitungan penilaian dengan menerapkan pendekatan dan metoda yang sesuai dengan karakteristik properti dengan memperhatikan kondisi/asumsi pembatas.
- e. Menuangkan hasil identifikasi, analisa dan perhitungan penilaian dalam bentuk Laporan Penilaian.

Atas penilaian yang dilakukan oleh penilai tersebut, umumnya nilai pasar digunakan sebagai batas atas dan nilai likuidasi sebagai batas bawah untuk menentukan nilai limit. Penilai hanya menentukan kedua nilai tersebut, dalam hal penetapan harga limit hal tersebut merupakan wewenang pemohon lelang.

Pemohon lelang diberikan kebebasan menetapkan nilai limit dengan mengacu kepada dua nilai tersebut. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai asas-asas lelang, namun apabila dicermati dari klausul-klausul yang ada dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang maka dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud. Asas-asas lelang tersebut antara lain asas keterbukaan (*transparansi*), asas

persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.⁷⁵

3. Urgensi Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan

Penerapan asas keadilan dalam lelang jaminan hak tanggungan terkait penetapan nilai limit yang harus dicantumkan pada saat pemohon lelang mengajukan permohonan lelang. Dalam praktiknya, yang dimaksud dengan asas keadilan dalam pelelangan ialah mencakup segala aspek yakni keadilan prosedural yang diharapkan akan menimbulkan keadilan terhadap pemohon lelang, pemilik barang lelang dan pembeli lelang.⁷⁶

Yudi Latif menegaskan bahwa keadilan Pancasila menjunjung tinggi keadilan dengan berlandaskan keadilan dari Tuhan, prinsip keadilan Pancasila mengedepankan hak asasi manusia serta memanusiakan manusia sebagai makhluk sosial yang wajib dilindungi keadilannya, prinsip keadilan Pancasila menjunjung tinggi nilai persatuan dan keasatuan demi terciptanya suasana kondusif bangsa yang memberikan keadilan bagi warga negara Indonesia, prinsip keadilan Pancasila menganut asas musyawarah untuk mufakat dengan cara perwakilan demi terciptanya keadilan bagi warga Negara dalam menyatakan pendapatnya masing-

⁷⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 25

⁷⁶ Wawancara dengan Heru Tri Setiawan, SH, Staf Legall PT. Balai Lelang Tunjungan Semarang Pada tanggal 9 Desember 2023

masing, dan prinsip keadilan Pancasila memberikan keadilan bagi seluruh warga negaranya tanpa kecuali sesuai dengan hak-haknya.

Aturan yang digunakan saat ini ialah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Pada praktiknya sering kali terjadi persoalan mengenai penetapan nilai limit, contohnya banyak ditemukan Kreditor menetapkan nilai limit barang jaminan hak tanggungan tersebut di bawah harga yang wajar bahkan sering ditemukan kreditor menjual jaminan tersebut bukan menggunakan nilai likuidasi yang sesungguhnya namun nilai utang. Contohnya ialah yang terjadi terhadap Cv Multi Guna Machinery atas permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Negara Indonesia.

Cv Multi Guna Machinery melakukan perjanjian utang piutang dengan PT Bank Danamon Indonesia dengan menjaminkan sertifikat Hak Milik berupa tanah. Dimana Cv Multi Guna Machinery tidak dapat melanjutkan pembayaran kepada pihak PT Bank Danamon Indonesia.

PT Bank Danamon Indonesia kemudian melelang barang jaminan tersebut melakukan pelelangan sampai dengan 4 (empat) kali hingga terjual diimana dengan nilai limit yang ditawarkan setiap lelang berbeda beda dimana diantaranya sebagai berikut:

1. Pada tanggal 09 September 2021, bahwa obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 23 September 2021 oleh PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Regional Remedial Dan Recovery Semarang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dengan nilai limit lelang

Rp.21.244.600.000,- (dua puluh satu milyar dua ratus empat puluh empat juta enam ratus ribu rupiah). (Lelang.I);

2. Pada tanggal 12 Nopember 2021, obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 19 Nopember 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, jl.Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, dengan nilai limit lelang Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah). (Lelang.II);
3. Pada tanggal 05 Januari 2022, obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 12 Januari 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, jl.Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, dengan nilai limit lelang Rp.15.500.000.000,- (Lima belas milyar lima ratus juta rupiah). (Lelang.III);
4. Pada tanggal 02 Maret 2022, obyek jaminan hak tanggungan akan dilelang pada tanggal 10 Maret 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan, jl.Sriwijaya No.1 Kota Pekalongan, dengan nilai limit lelang Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah). (Lelang.IV).

Bahwa hasil penjualan lelang hak tanggungan diatas atas yang seharusnya di angka limit Rp.13.500.000.000,- ternyata terjual di bawah harga limit, yaitu Rp.12.708.445.263,-.

Dari contoh kasus di atas pihak pemilik barang jaminan (debitur) merasa dirugikan karena penetapan nilai limit yang sangat jauh dari harga pasar dan tanpa adanya pemberitahuan kepada pihak pemilik barang jaminan (debitur). Pada saat

bank meminta jaminan atas hutang yang diberikan kepada debitur, umumnya bank hanya akan memberikan pinjaman sebesar 80% dari nilai jaminannya tersebut. Sangat tidak mungkin apabila setelah beberapa tahun kemudian harga jaminan tersebut turun sangat drastis, kecuali jika tanah tersebut merupakan tanah sengketa, bangunan yang tidak terawat atau hal-hal lain yang mempengaruhi penurunan harga tanah dan bangunan.

Contoh yang lain penulis paparkan hasil penilaian oleh penilai yakni Kantor Penilai Publik SUHARTANTO BUDHIHARDJO DAN REKAN Cabang Semarang dimana ditugaskan oleh PT Bank Danamon Indonesia untuk menilai asset jaminan hak tanggungan terhadap property milik Olivia Puspa Sari berupa tanah, bangunan ruko beserta prasarananya yang terletak di jalan Medoho Barat VIII No. 18, Kelurahan Sambirejo, Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

Penilai melakukan penilaian dilakukan dengan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Dasar penilaian yang digunakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian adalah Nilai Pasar dan hasil dari penilaian yang telah dilakukan dan dinyatakan dalam Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 106 edisi VII – 2018, secara umum pendekatan penilaian terdiri dari 3 pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Biaya
3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pasar adalah pendekatan yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya properti yang dinilai dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli (Glossary).

Pendekatan Biaya adalah pendekatan yang menetapkan nilai properti dengan mengestimasi biaya perolehan tanah dan biaya pengganti pengembangan baru (sesuatu yang dibangun) di atasnya dengan utilitas yang sebanding atau mengadaptasi properti lama dengan penggunaan yang sama, tanpa mempertimbangkan antara lain biaya akibat penundaan waktu pengembangan dan biaya lembur. Untuk properti yang lebih tua, pendekatan biaya memperhitungkan estimasi depresiasi termasuk penyusutan fisik dan keusangan lainnya (fungsional dan eksternal).

Pendekatan Pendapatan adalah pendekatan yang mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (umumnya pendapatan bersih) dengan suatu definisi jenis nilai melalui konversi pendapatan menjadi estimasi nilai. Proses ini dapat menggunakan metode kapitalisasi langsung atau metode Arus Kas Terdiskonto, atau keduanya (Glossary).

Setelah melalui proses penilaian oleh penilai terhadap objek jaminan hak tanggungan milik Olivia Puspa Sari berupa tanah, bangunan ruko beserta prasarananya yang terletak di jalan Medoho Barat VIII No. 18, Kelurahan Sambirejo, Kecamatan Gayamsari Kota Semarang. Bahwa Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi atas ruko/rukan pada saat ini adalah Nilai Pasar : Rp. 705.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Juta Rupiah) Nilai Likuidasi : Rp. 493.500.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Atas dasar penilaian oleh penilai diatas PT Bank Danamon Indonesia melakukan permohonan lelang eksekusi kepada KPKNL Semarang terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM No. 3739 Luas 75m2 yang terletak di jalan Medoho Barat VIII No. 18, Kelurahan Sambirejo, Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dengan nilai limit Rp. 599.250.000,- (lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Banyak ditemukannya kasus bank menetapkan nilai limit obyek hak tanggungan (barang lelang) dengan nilai likuidasi. Menurut penulis alasan bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit ialah, bank pada awalnya menetapkan nilai limit di atas nilai likuidasi namun pada saat pelelangan tidak ditemukan pembeli lelang maka pada saat lelang ulang harga nilai limit tersebut terus diturunkan hingga ditemukan pemenang/pembeli lelang dengan terus diadakan lelang ulang hal ini akan sangat memperlama proses pengembalian utang debitur. Alasannya lainnya ialah karena nilai pasar biasanya digunakan sebagai rujukan pada saat terjadi jual beli pada saat itu juga dan adanya kehendak antara

pihak pembeli dan penjual dan alasan lainnya ialah karena dalam PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak diatur mengenai penetapan nilai limit harus menggunakan nilai pasar terlebih dahulu atau tidak.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur apakah dalam penentuan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar atau tidak. Namun dalam PMK tersebut diatur bahwa penetapan nilai limit tidak boleh di bawah nilai likuidasi. KPKNL tidak akan memeriksa apakah nilai limit yang dicantumkan pemohon lelang merupakan harga yang wajar atau harga yang benar berada di pasaran atau tidak, yang akan diperiksa oleh KPKNL ialah legalitas dari dokumen persyaratannya. Maka nilai limit merupakan keputusan dan tanggung jawab pemohon lelang.⁷⁷

Dengan tidak adanya aturan yang mengatur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar dan tidak diperiksanya kembali nilai limit oleh KPKNL menurut analisis penulis, hal ini merupakan celah yang sering digunakan oleh pemohon lelang untuk menentukan nilai limit di bawah harga wajar atau sesuai dengan nilai likuidasi. Dengan melelang obyek hak tanggungan dengan nilai likuidasi yang mana harganya menjadi lebih murah, pihak bank beranggapan akan lebih mudah menemukan pemenang/pembeli lelang dan utang debitur segera terlunaskan.

⁷⁷ Wawancara dengan Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Semarang

Melihat dari contoh yang sering terjadi terkait penetapan nilai limit di bawah harga wajar terlihat bahwa hak debitur belum terlindungi, hal ini belum mencerminkan keadilan prosedural yang dicita-citakan, keadilan prosedural memiliki tujuan agar terciptanya keadilan atas hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang dituangkan dalam suatu aturan. Dengan adanya celah untuk kreditor menetapkan nilai limit sesuai dengan nilai likuidasi membuat kreditor menetapkan nilai limit dengan harga likuidasi untuk mempermudah ditemukannya pemenang lelang, dengan adanya celah hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak debitur terlihat bahwa aturan tersebut belum melindungi hak pemilik barang lelang (debitur).

Sesuai dengan pendapat Yudi Latif mengenai keadilan Pancasila menegaskan bahwa keadilan Pancasila menjunjung tinggi keadilan dengan berlandaskan keadilan dari Tuhan, prinsip keadilan Pancasila mengedepankan hak asasi manusia serta memanusiakan manusia sebagai makhluk sosial yang wajib dilindungi keadilannya, prinsip keadilan Pancasila menjunjung tinggi nilai persatuan dan keasatuan demi terciptanya suasana kondusif bangsa yang memberikan keadilan bagi warga negara Indonesia, prinsip keadilan Pancasila menganut asas musyawarah untuk mufakat dengan cara perwakilan demi terciptanya keadilan bagi warga Negara dalam menyatakan pendapatnya masing-masing, dan prinsip keadilan Pancasila memberikan keadilan bagi seluruh warga negaranya tanpa kecuali sesuai dengan hak-haknya.

Seharusnya agar hak dan kewajiban setiap pihak dapat terlindungi secara adil dalam PMK diatur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar dan nilai limit paling rendah 50% dari harga likuidasi. Sehingga akan menimbulkan rasa semangat bagi peserta lelang untuk mengikuti lelang, pihak pemilik barang lelang haknya lebih terlindungi dan pemohon lelang tetap menerima pelunasan atas hasil lelang tersebut. Menurut penulis seharusnya penggunaan nilai pasar sebagai nilai limit sangat patut untuk dipertimbangkan dan diatur ke dalam PMK tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, karena pada saat itu benar terjadi adanya niat untuk menjual dan membeli suatu barang yakni dalam hal ini berupa obyek hak tanggungan.

Dengan diusahakan dan ditetapkannya nilai limit terlebih dahulu dengan nilai pasar maka seharusnya pihak pemilik barang menerima apabila bea lelang yang harus dikeluarkan oleh pemohon lelang (kreditor) akan dibayar melalui hasil pelelangannya tersebut. Pihak bank tidak akan rugi atas bea lelang yang dikenakan kepadanya dan utang serta bunga debitur akan terbayar lunas. Dengan adanya lelang ulang yang dapat dilakukan berkali-kali, menurut penulis hal ini merupakan salah satu faktor yang menyebabkan lelang dengan harga wajar jarang ada peminat karena peserta lelang akan beranggapan kalau nilai limit tersebut akan terus turun hingga menyentuh nilai likuidasi.

Untuk mencegah obyek lelang (jaminan hak tanggungan) tersebut dilelang dengan nilai yang rendah, maka seharusnya dalam PMK diatur mengenai nilai limit ditentukan minimal 50% di atas nilai likuidasi, kecuali pihak pemilik barang

menyetujuinya. Maka peserta lelang akan semakin bersemangat untuk melakukan penawaran lelang karena ia tahu bahwa nilai limit tersebut tidak akan turun sangat jauh dari nilai pasar. Dan pihak KPKNL seharusnya memiliki sanksi yang tegas apabila terjadi permainan atau kesewenang-wenangan dalam penetapan nilai limit, dengan adanya sanksi yang tegas diharapkan pihak pemohon lelang akan memaksimalkan nilai limit dari barang lelang.

Penentuan limit harga lelang harus terdapat asas keadilan, yang dimaksud asas dengan asas keadilan tersebut ialah keadilan yang mencakup keadilan prosedural serta keadilan bagi setiap pihak. Keadilan prosedural diaplikasikan bukan pada hasil keluaran melainkan pada sistem (aturan hukum). Suatu aturan diharapkan dapat memberikan hak dan kewajiban secara adil kepada setiap pihak, keadilan prosedural dalam lelang ialah keadilan yang dilihat dari prosedur yang berlaku atau suatu peraturan yang mengatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Aturan yang digunakan saat ini ialah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada praktiknya terhadap contoh kasus dalam pembahasan ini kreditor menentukan nilai limit barang jaminan hak tanggungan dengan nilai di bawah harga wajar atau dengan nilai likuiditas, seharusnya kreditor sebelum menetapkan nilai limit dengan nilai likuiditas dapat mengoptimalkan harga pasar terlebih dahulu sehingga tidak memenuhi rasa keadilan bagi pihak debitur. Selain itu, tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi merupakan tindakan yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan 1365

BW, menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dimana hal tersebut sengaja dilakukan oleh Kreditur sehingga menyebabkan adanya pihak yang dirugikan dari perbuatannya tersebut. sehingga sebabnya menjadi tidak halal dan bertentangan dengan kewajaran. Perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang. Hal tersebut dapat dilihat dari ada tidaknya kausa atau sebab yang halal dalam menentukan nilai limit dai obyek lelang sebagaimana yang disyaratkan Pasal 1320 jo. 1335 KUHPerdara.

Dengan lebih dispesifikkan lagi aturan-aturan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang petunjuk pelaksanaan lelang diharapkan agar keadilan prosedural tercapai dan dapat menjamin hak serta kewajiban secara adil bagi setiap pihak sehingga dapat mewujudkan perdamaian, ketertiban dan fairness secara utuh dan menyeluruh.

B. Kelemahan-Kelemahan Penentuan Nilai Limit Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan.

1. Kelemahan Struktur Hukum

Lawrence M Friedman menjelaskan bahwa struktur hukum merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini

dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.

Struktur hukum dalam penerapan nilai limit lelang objek hak tanggungan yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL). Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (42) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*). KPKNL juga melayani pelayanan publik berupa melakukan pelayanan lelang, tidak berupa lelang hak tanggungan saja, tetapi bisa melakukan pelayanan bagi masyarakat biasa bagi yang menjual harta kekayaannya sendiri dengan syarat yang telah ditentukan.

Pelaksanaan lelang oleh KPKNL memiliki tiga fungsi, yaitu fungsi publik, fungsi privat, dan fungsi budgeter. Fungsi publik dari lelang yang pertama mempunyai arti bahwa mekanisme lelang berfungsi untuk mengamankan aset yang dikuasai/dimiliki negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dalam pengelolaan aset tersebut. Kedua, pelaksanaan lelang sebagai wujud *law*

enforcement (penegakan hukum) yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti dalam penjualan lelang atas perintah pengadilan, kejaksaan, pajak, dan sebagainya. Fungsi privat menempatkan lelang sebagai sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli dalam transaksi jual dan beli barang dengan cara-cara yang diatur oleh undang-undang. Fungsi *budgeter* dari lelang yaitu sebagai sarana pengumpulan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang, Pajak Penghasilan (Pph) atas tanah Pasal 25 dan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB).

Sesuai dengan ketentuan lelang, penyelenggara lelang adalah KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai dengan kewenangannya. Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Pelaksanaan lelang harus dilaksanakan oleh/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi.

Lelang yang dilakukan oleh KPKNL dilaksanakan melalui 3 (tiga) tahapan pelaksanaan, yaitu Pra Lelang, Lelang, Pasca Lelang. Dalam penentuan nilai limit hak tanggungan berada dalam proses Pra lelang. Berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Nilai limit

adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, ketentuan nilai limit obyek telah diatur dalam Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
- d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham.

Tim penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Hasil penilaian tersebut adalah valid karena tim penilai bersifat independen, bukan dari pihak penjual/kreditor. KPKNL dalam melaksanakan lelang mensyaratkan berbagai dokumen permohonan lelang yang salah satunya adalah terkait dengan penilaian obyek dari penilai independen. Apabila persyaratan ini tidak dilengkapi oleh pemohon lelang/kreditor, maka kantor lelang tidak akan melanjutkan proses lelang.

KPKNL mempunyai pandangan tersendiri mengenai perlindungan yang diberikan kepada debitur. KPKNL memberikan perlindungan hukum sebatas pada

pelaksanaan lelangnya saja, di mana pelaksanaan lelang harus mengikuti syarat-syarat berdasarkan peraturan yang berlaku. Meskipun melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan yang ada, tidak menutup kemungkinan KPKNL akan digugat oleh debitur. Ada pun yang menjadi alasan debitur mengajukan gugatan karena perbuatan melawan hukum baik yang menyangkut proses terjadinya lelang maupun harga yang dianggap terlalu rendah. Mengenai harga itu menjadi urusan kreditor sebab kreditor yang menentukan nilai limit. Dalam proses persidangan KPKNL hanya menjawab soal proses pelaksanaan lelang saja.

2. Kelemahan Subtansi Hukum

Subtansi hukum yaitu hasil aktual yang diterbitkan oleh system hukum, yang berupa norma-norma hukum, baik peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mensyaratkan nilai limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 1 ayat (27) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual.⁷⁸ Nilai harta jaminan hak tanggungan harus lebih

⁷⁸ Fatoni, M. F. Wewenang Tim Penilai (Appraisal) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan. *Negara Dan Keadilan*, 8(1), 2019, hlm.6

besar daripada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah *Loan to Value Ratio*. Nilai hak tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman. Nilai hak tanggungan ini harus di cantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam proses lelang yang menggunakan harga limit, Pejabat Lelang berwenang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui harga limit yang ditentukan. “Nilai limit pada lelang ini ditentukan oleh penjual sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemilik barang maupun pemohon lelang, yaitu pihak yang berwenang yang oleh peraturan perundang-undangan dikuasakan.”⁷⁹

Nilai limit ditentukan berdasarkan permintaan penjual pada hasil penilaian terhadap barang yang akan dilelang. Penilaian atas barang untuk lelang dengan harga jual diatas Rp10. 000. 000. 000, 00 (sepuluh miliar rupiah) harus dilakukan oleh penilai independen (*independent appraisal*) sesuai ketentuan dalam Pasal 57 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang juga merupakan salah satu persyaratan penjual.⁸⁰ Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan

⁷⁹ Nasichin, M., & Candra, A. Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 9(2), 2020, hlm.9

⁸⁰ Wawancara dengan Heru Tri Setiawan S.H Staff Legal PT. Balai Lelang Tunjungan Semarang Pada Hari Senin 18 Desember 2023

dibenarkan penjual. Jika penilaian dilakukan oleh penilai independen, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian dalam menentukan lelang adalah nilai pasar dan nilai likuidasi.

Penjual dapat menentukan nilai pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk mendapatkan nilai limit. Nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. Nilai likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran. “Bank biasanya membutuhkan cepat pelunasan utang melalui lelang dan tidak akan menunggu waktu normal pemasaran demi mencapai harga pasaran. Diperbolehkan adanya nilai likuidasi, yaitu harga pasaran yang didiskon karena waktu ekspos/pemasaran yang relatif singkat.”⁸¹

Nilai limit harus ditetapkan dahulu oleh penjual yang berdasarkan pada hasil penilaian dari penilai, di mana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh penjual jika tidak sesuai dengan

⁸¹ *Ibid*

standar yang telah di tentukan sehingga dapat lebih menjamin tercapainya rasa keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan dilelang. Dalam menentukan nilai pasar atau nilai likuidasi, penilai perlu menggunakan analisis atau opini waktu eksposur (exposure time) yang dapat ditetapkan. “Dalam kondisi pasar yang tidak signifikan dalam waktu singkat, maka perlu dipertimbangkan kembali oleh penjual dan diperlukan kehati-hatian dari penilai untuk menganalisis penilaian sehingga menghasilkan indikasi nilai pasar atau indikasi nilai likuidasi.”⁸²

Berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan penjual. Penjual (bank) akan menetapkan nilai limit objek lelang hak tanggungan dengan mempertimbangkan atau berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai untuk nilai limit lelang eksekusi paling sedikit Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) sedangkan untuk nilai limit lelang eksekusi di bawah Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) tidak secara tegas diatur apakah harus berdasarkan laporan hasil penaksiran atau harga perkiraan sendiri.

Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut, dalam hal menentukan nilai

⁸² Sinaga, B. T., Ismi, H., & Hasanah, U. Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru. *Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Bidang Ilmu Hukum*, 6(2), 2020, h.10

limit lelang bersifat subjektifitas karena aturan tersebut tidak secara jelas mengatur mengenai metode perhitungan nilai limit lelang berdasarkan “Nilai Lelang Yang Berkeadilan”, karena penentuan tersebut rentan adanya keberpihakan terutama keberpihakan terhadap kreditur dan merugikan pihak debitur.

Debitur sebagai masyarakat umum tidak mengetahui ketentuan demikian, dimana penurunan harga sampai menyentuh harga likuidasi, dilakukan apabila objek jaminan yang dilelang belum terjual sehingga dilakukan penurunan sampai harga yang minimum sekali. Namun, praktiknya, penentuan harga limit atau harga lelang ini langsung ditentukan pada harga terendah tersebut (harga pertama yang ditawarkan bukan harga pasar, tetapi harga yang sangat tipis menyentuh harga paling rendah, yang bisa jadi menyentuh harga likuidasi).

Tidak dapat dipungkiri, pengertian pelaksanaan lelang untuk memperoleh harga tertinggi makin lama bergeser dengan pengertian lelang untuk memperoleh harga yang lebih rendah. Oleh karenanya, pada praktiknya, pelaksanaan lelang dengan tidak ada keterbukaan mengenai standar penentuan harga limit akan memberikan atau melahirkan rasa tidak adil bagi debitur. Dalam hal ini, debitur tidak selamanya berasal dari masyarakat ekonomi menengah ke atas. Bisa jadi, mereka adalah masyarakat ekonomi rendah yang melakukan kredit demi memenuhi kebutuhan sehari-hari atau demi menunjang usaha kecil miliknya. Terlebih, jika hak atas tanah yang dijadikan objek perjanjian merupakan satu-satunya harta milik debitur yang digunakan untuk melakukan usaha demi menunjang ekonomi keluarganya. Oleh karenanya, praktik demikian dapat

mencederai nilai-nilai pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai falsafah negara, yang mana bangsa Indonesia memiliki tujuan untuk mensejahterakan rakyatnya.

Penentuan nilai limit yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan telah mencederai nilai keadilan. Meskipun keadilan tidak dapat disamaratakan, namun keadilan dengan melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan adalah suatu bentuk keadilan. Praktik penentuan nilai limit dibawah nilai sisa pokok hutang, yang berarti di bawah nilai likuidasi dapat terjadi karena tidak ada ketentuan jelas mengenai penetapan nilai limit pertama, seperti standar yang digunakan, tidak ada standar penurunan sekian persen untuk nilai limit lelang kedua dan seterusnya, tidak adanya keterlibatan debitur, serta tidak ada pihak ketiga atau lembaga independent sebagai pengawas dalam pelaksanaan lelang, khususnya dalam penentuan nilai limit, yang bisa juga diemban oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya agar penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan. Nilai keadilan dimaksud dengan adanya peraturan secara rigid dan pasti dalam menentukan nilai limit, dimulai dari standarisasi metode yang digunakan, faktor-faktor yang mempengaruhi harga, keterbukaan dan edukasi bagi pihak-pihak berkepentingan terkait penjualan lelang, serta adanya itikad baik dari seluruh pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang

3. Kelemahan Kultur / Budaya Hukum

Budaya (*legal cultur*) yang terdiri dari nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum, atau oleh Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat. Budaya hukum merupakan bagian dari budaya umum, kebiasaan, opini, cara bekerja dan berpikir yang mengikat masyarakat untuk mendekat atau menjauh dari hukum dengan cara khusus.

Berdasarkan hal tersebut di atas permasalahan yang sering muncul dikarenakan kurangnya keaktifan dari debitur sendiri untuk memahami isi perjanjian yang pernah ditandatangani dengan kreditur sehingga ada klausula-klausula yang bisa merugikan debitur. Seperti halnya memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan perbuatan hukum lelang sehingga kreditur mempunyai hak mutlak untuk menjual piutang kepada pihak ketiga dengan harga tertentu yang bisa merugikan debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan didefinisikan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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 kreditur-kreditur lain.

Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur selaku pihak bank yang dirugikan berhak untuk menjual barang jaminan yang dijaminkan melalui Hak Tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan, guna memenuhi sisa utang kreditur yang belum dilunasi. Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan cara eksekusi Hak Tanggungan yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) yang salah satu caranya mendasarkan pada Pasal 6 UUHT, yaitu:

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

Pada prakteknya proses penjualan barang jaminan, yaitu hak tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan oleh kreditur lebih sering dilakukan melalui penjualan di muka umum atau lelang daripada melakukan penjualan melalui cara lain seperti yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu dengan cara melakukan penjualan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan atau eksekusi dengan menggunakan Titel Eksekutorial yang harus mengikuti ketentuan-ketentuan acara perdata yaitu 224 HIR, sehingga untuk pelelangan ini meminta kepada Pengadilan untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan.

Ketentuan mengenai nilai limit lelang obyek hak tanggungan telah diatur secara jelas dan lengkap pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Penerapan asas keadilan dalam lelang jaminan hak tanggungan terkait penetapan nilai limit pasti tidak bisa mencerminkan keadilan bagi Kreditur maupun debitur dimana pihak kreditur tentunya menginginkan nilai limit yang rendah agar peserta lelang tertarik untuk mengikuti lelang akan tetapi debitur menginginkan nilai limit yang tinggi agar mendapatkan harga jual yang tinggi.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan didasarkan dalam Pasal Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit yang digunakan penilai menggunakan metode penilaian nilai pasar dan likuiditas, praktiknya kreditor menentukan nilai limit barang jaminan hak tanggungan dengan nilai di bawah harga wajar atau dengan nilai likuiditas, seharusnya kreditor sebelum menetapkan nilai limit dengan nilai likuiditas dapat mengoptimalkan harga pasar terlebih dahulu sehingga tidak memenuhi rasa keadilan bagi pihak debitur.
2. Kelemahan-kelemahan penentuan nilai limit terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan berbasis nilai keadilan terdiri dari tiga faktor diantaranya:
 - a. Kelemahan struktur hukum yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) hanya mensyaratkan adanya nilai limit dalam permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang terhadap besaran nilai limit terhadap objek lelang.
 - b. Kelemahan substansi hukum, yakni Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan No 112 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak secara jelas mengatur mengenai metode perhitungan nilai limit lelang berdasarkan “Nilai Lelang Yang Berkeadilan”, karena penentuan tersebut rentan adanya

keberpihakan terutama keberpihakan terhadap kreditur dan merugikan pihak debitur.

- c. Kelemahan kultur / budaya hukum dimana kurangnya keaktifan dari debitur sendiri untuk memahami isi perjanjian yang pernah ditandatangani dengan kreditur sehingga ada klausula-klausula yang bisa merugikan debitur.

B. SARAN

1. Pemerintah, Stakeholder dan pihak-pihak yang terkait diharapkan dapat melakukan penyempurnaan terhadap Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena dalam penentuan nilai limit belum diatur mengenai metode penghitungan.
2. Bagi Kreditur dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan agar menjunjung tinggi nilai keadilan agar tidak merugikan pihak debitur yang meelakukan wanprestasi.
3. Bagi Debitur dalam melakukan perjanjian kredit agar selalu menjalankan kewajibanya agar objek jaminan hak tanggungan tidak dilakukan eksekusi lelang oleh pihak Kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Al-Qur'an Surat Al-An'am

Al-Qur'an Surat Al-Baqarah

Al-Qur'an Surat Al-An'am

Al-Qur'an Surat An-Nisa'

A. Buku

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002

Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997

Budi Untung, *Kredit Bank di Indonesi*, Andi, Yogyakarta, 2000

Ediwarman, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sofmedia, Medan, 2015

Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, 1975

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013

Miles and Hubberman, *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1992

M. Khozim, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung, 2009

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007

P. Joko Subagyo, *Metode penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta. 2006

Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2007

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011

Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Huma, Jakarta, 2002

Solichin Abdul Wahab, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002

Sri Endah Wahyuningsih, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Pidana Islam*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2013

Sulchan Yasyidn, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Serta Ejaan yang Disempurnakan dan Kosa Kata Baru*, Amanah, Surabaya, 1998

Usman Nurdin, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, P.T. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2002

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Jurnal / Karya Ilmiah

Catur Budi Dianawati, Amin Purnawan, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 2 Juni 2017

Febru Achmad Wintang Narisworo, Denny Suwondo, Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang, *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, 2022

Ferry Irawan Febriansyah, Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofi dan Ideologi Bangsa, *Jurnal Sekolah Tinggi Agama Islam Muhammadiyah Tulungagung*, Februari 2017

Oting Supartini, Anis Mashdurohatun, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2018

Setyaningsih Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, *Jurnal Akta*, 2018

Sri Kusriyah, *Politik Hukum Pengelolaan Zakat Sebagai Instrumen Penanggulangan Kemiskinan (Study Kebijakan Pengelolaan Zakat Di Provinsi Jawa Tengah)*, Disertasi Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum Program Pascasarjanafakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2015

Sri Kusriyah, Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemberdayaan Perempuan Di Kabupaten Demak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume IV, No. 1 Januari – April 2017

Sri Kusriyah, Kebijakan Pengelolaan Zakat Sebagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan Di Kabupaten Demak, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 2016

D. Internet

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaee149340814b2ea033303933353137.html>