

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Latar belakang penulisan tesis ini dikarenakan masih banyak nya ketidakpahaman masyarakat tentang pelaksanaan lelang dimana sebagian debitor merasa bahwa apabila objek jaminan nya akan dilelang menimbulkan ketakutan tersendiri baik kehilangan jaminan nya ataupun hasil lelang yang tidak sesuai dengan nilai harga jaminan. Sebagai upaya untuk memberikan pemahaman tentang pelaksanaan lelang maka dengan adanya penelitian ini yang membahas mengenai perlindungan hukum dan upaya hukum apabila hasil lelang tidak sesuai dengan harga nilai objek jaminan .

Untuk pemahaman pertama yaitu hukum perdata itu sendiri menggunakan empat buku, buku pertama berkaitan mengenai orang , buku dua berkaitan dengan benda, buku tiga berkaitan dengan perikatan, dan buku empat berkaitan dengan pembuktian dan daluwarsa. Dalam tesis ini penulis ingin membahas tentang buku ke tiga yaitu perikatan, dimana dalam buku perikatan pada pasal 1313 KUHPerdata juga terdapat aturan tentang perjanjian. Perjanjian itu sendiri terdiri dari beberapa macam salah satunya yaitu perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit itu sendiri pada zaman sekarang sudah tidak asing lagi karena dengan perkembangan zaman ke zaman semakin banyak kebutuhan manusia yang harus dipenuhi. Kredit itu sendiri menurut beberapa orang.

merupakan solusi untuk dapat meningkatkan usahanya agar dapat bersaing. perjanjian kredit itu sendiri biasanya dilakukan oleh perbankan. Bank selain sebagai pengimpun dana masyarakat, juga melayani pemberian kredit biasanya bank dalam pemberian kredit dalam bentuk yang bermacam-macam salah satu nya kredit modal usaha dimana diperuntukkan untuk seseorang atau badan usaha yang ingin mengembangkan usaha nya akan tetapi dalam kredit debitur memberikan jaminan .

Perjanjian kredit itu sendiri terdiri dari beberapa pihak yaitu kreditur ialah yang meminjamkan dana atau lebih tepatnya pihak pemberi kredit, lalu debitur ialah yang meminjam dana dari pihak kreditur atau pihak penerima kredit , dalam hal ini debitur meminjam dana kepada kreditur dengan beberapa syarat perjanjian dan kesepakatan dan dengan angsuran atau cicilan dalam jangka waktu tertentu, biasanya didalam perjanjian kredit pihak kreditur akan meminta sebuah jaminan, jaminan tersebut bagi kreditur bertujuan untuk memberikan rasa aman telah memberikan kredit atau sejumlah dana kepada debitur agar apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan maka jaminan tersebut dapat digunakan, untuk pihak debitur sendiri pemberian jaminan dalam perjanjian kredit itu sendiri dilakukan agar dapat meyakinkan pihak kreditur bahwa dapat melunasi kredit nya juga agar dapat membuat pihak debitur semangat dalam mengangsur kreditnya agar jaminan tersebut kembali ke debitur lagi.

Jaminan atau biasa disebut dengan agunan, terdiri atas 2 jenis yang pertama jaminan kebendaan dan yang kedua jaminan perorangan atau biasa disebut dengan *bortogcht*. Jaminan kebendaan tersebut biasanya seperti jaminan hak tanggungan

seperti rumah dan tanah, sedangkan jaminan perorangan ialah adanya penanggung atau pihak ketiga yang akan menjadi penjamin bagi pihak debitur. Perjanjian kebendaan dengan jaminan berupa rumah dengan menggunakan hak tanggungan kepada kreditur dari debitur. Hak Tanggungan dijelaskan sebagai ialah hak jaminan yang melekat terhadap kepemilikan hak atas tanah menurut pasal 1 ayat satu undang undang hak tanggungan, seperti yang diperjelas kembali pada peraturan pokok-pokok agraria yaitu mengikuti atau tidak mengikuti benda yang masih berada diatas tanah, agar dapat melunasi utang terkait.

Jika debitur wanprestasi cidera janji atau melanggar perjanjian untuk melunasi utangnya tersebut, walaupun sudah melalui beberapa tahapan seperti teguran, peringatan, dan lain sebagainya maka tetap masih ada kekuatan eksekusi dari sertifikat hak tanggungan atas jaminan tersebut oleh kreditur, sebab ada irah-irah prinsip prinsip keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa, maka oleh karena itu dapat didasari dengan pasal 20 ayat 1 huruf b undang-undang hak tanggungan sehingga bisa dilakukan pelelangan dimuka umum.

Menurut pasal 6 undang-undang hak tanggungan telah diperjelas bahwa apabila wanprestasi terjadi maka pemegang hak tanggungan tersebut berhak untuk melakukan lelang dan menerima uang sebagai pelunasan utang debitur dari hasil pelelangan yang telah diperoleh, maka dalam hal ini pemegang hak tanggungan bisa saja memohon lelang ke kantor lelang secara langsung atau dengan menggunakan jasa balai lelang swasta agar pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut bisa dapat dilaksanakan.

Untuk lelang itu sendiri merupakan penjualan dihadapan banyak orang yang dipimpin oleh seorang pejabat lelang, dan melelang itu sendiri merupakan menjual objek tersebut dengan cara lelang di muka umum. Mengenai lelang telah diatur pada “ Peraturan Lelang *Vendu Reglement* pada 28 februari tahun 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 merupakan warisan belanda, dan mulai berlaku sejak 1 april 1908. Maka dengan seiring perkembangannya Indonesia menerbitkan peraturan tersendiri mengenai lelang yaitu sebuah Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 mengenai petunjuk pelaksanaan lelang, yang menjelaskan yang menjelaskan bahwa:¹“Lelang merupakan tindakan penjualan dengan system terbuka dengan informasi harga secara tulisan maupun lisan yang harganya naik atau turun agar bisa menyesuaikan harga tertinggi dengan melalui pengumuman sebelumnya dan berlaku secara umum.”

Berdasarkan “ pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Untuk menentukan harga limit objek lelang diperlukan suatu penilaian dan penaksiran dari tim penaksir lelang.” Penentuan terhadap suatu objek yang dalam hal ini adalah jaminan berupa rumah tentang nilai atau harga sesuai dengan harga pasaran rumah pada saat itu.

Untuk pelaksanaan lelang itu sendiri khususnya untuk lelang eksekusi biasanya berpotensi gugatan sangat tinggi, hal ini disebabkan karena pemilik jaminan yang tidak terima karena rumahnya dilelang walaupun sejatinya pemilik jaminan sebagai debitor telah wanprestasi kepada pihak kreditor dengan macetnya pembayaran angsuran yang seharusnya dibayar sesuai jatuh tempo

¹Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 21.

pembayaran. Karena biasanya hal tersebut dilakukan tidak atas dasar keinginan sendiri dari yang mempunyai objek dan terkadang beberapa pihak lain ikut terlibat dalam objek tersebut hingga tidak ingin dilakukan dengan cara lelang

Bagi yang merasa dirugikan kepentingannya bisa menyampaikan gugatan ke pengadilan, agar dapat memperjuangkan hak nya terkait dengan objek yang dilelang. Karena terkadang ada kasus yang terjadi karena harga yang sangat berbeda secara signifikan karena ditentukan oleh penjual lelang yang sering kali nilai limit terlalu rendah dari harga pasar permasalahan seperti inilah yang menimbulkan kerugian bagi pemilik objek jaminan. Sehingga banyak perkara perdata berkaitan dengan lelang seperti dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 750K/Pdt/2012 dengan pertimbangan hakim didasarkan pada perbuatan melawan hukum yaitu harga lelang terlalu rendah tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek serta Pajak Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908K/Pdt/2014 dengan pertimbangan hakim nilai limit yang dianggap terlalu rendah dan tidak wajar serta adanya persengkokolan karena pembeli lelang merupakan pemimpin PT BRI Cabang Kediri yang masih memiliki hubungan kerja dengan kreditor dan dalam beberapa kasus putusan yang memenangkan dan tidak terletak pada sejauh mana perbedaan nilai harga objek jaminan dengan nilai limit terhadap objek yang dilelang. Maka dari latar belakang diatas, penulis mengambil judul tesis “KEABSAHAN HASIL LELANG HAK TANGGUNGAN DENGAN NILAI LIMIT TERLALU RENDAH DIBAWAH HARGA PASAR ”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas , maka untuk rumusan masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut:

1. Apa perlindungan hukum terhadap pemilik objek jaminan apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar?
2. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik objek jaminan yang dilelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik objek jaminan apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar.
2. Untuk menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik objek jaminan yang dilelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Untuk bisa memberikan sumbangan pemahaman tambahan mengenai hukum lelang dan juga hasil pelaksanaan lelang yang baik serta untuk bisa mengetahui perlindungan hukum dan upaya hukum apabila hak tanggungan

di lelang terlalu rendah dari harga pasar. Dan untuk bisa menambah pengetahuan hukum bagi para pembaca dan penulis.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Pejabat Lelang, Pejabat Lelang Kelas I ataupun Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II , untuk dijadikan pedoman dalam menjalankan jabatannya apabila ingin melaksanakan lelang, supaya tetap memperhatikan kewenangan, kewajiban, larangan, dan aturan agar tidak merugikan pihak lain yang terkait.
2. Bagi Menteri Keuangan , untuk dijadikan pedoman dalam menyusun kembali Peraturan Menteri Keuangan sebagai peraturan pelaksana penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang.
3. Bagi Pemilik Objek jaminan yang hasil lelangnya dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar agar dapat mengupayakan hak nya agar tidak dirugikan selama pelaksanaan lelang .

1.5.Orisinalitas Penelitian

Peneliti dalam hal ini mencari refrensi-refrensi dari beberapa penelitian sebelumnya yang juga mengkaji pelaksanaan lelang. Berdasarkan beberapa tesis yang dibaca untuk mencari dan mengukur orisinalitas penelitian maka

penulis menemukan alat ukur yang juga dipergunakan oleh peneliti Estelle Phillips. Menurut Estelle Phillips tentang ukuran originalitas penelitian yaitu : ²

- a. *"Saying something nobody has said before;"*
- b. *"Carrying out empirical work that hasn't been done made before;"*
- c. *"Making a synthesis that hasn't been made before;"*
- d. *"Using already know material but with a new interpretation;"*
- e. *"Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;"*
- f. *"Taking a particular technique and applying it in a new area;"*
- g. *"Bringing new evidence to bear on an old issue;"*
- h. *"Being cross-diciplinary and using different methodologies;"*
- i. *"Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has;"*
- j. *"Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before;"*
- k. *"Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before;"*
- l. *"Looking at existing knowledge and testing it;"*
- m. *"Playing with words. Putting thing together in ways other haven't."*

Terjemahan Pendapat dari Estelle Phillips tersebut sebagai berikut:

- a. Menjelaskan mengenai hal baru yang belum pernah ada;
- b. Menyelesaikan penelitian sebelumnya yang belum lengkap;;
- c. Menghasilkan sesuatu yang baru;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain;
- e. Menerapkan pengetahuan dari Negara lain yang telah diterapkan;
- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya di bidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjada ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Menggunakan ide orang lain namun membuatnya secara berbeda;
- j. Melakukan penelitian dari penelitian yang sudah ada dengan teknik yang lainnya;
- k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
- l. Melakukan pengujian terhadap hasil penelitian yang sudah ada;
- m. Menggunakan kata-kata yang baru untuk dapat menjelaskan penelitian yang sudah ada;

²Estelle Phillips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

Maka berdasarkan penjelasan tersebut maka penelitian ini akan membahas secara ringkas berdasarkan dari penelitian-penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan hasil lelang :

Tesis Imam Rofiqi yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dibawah Nilai Likuidasi”, menganalisis mengenai apakah proses lelang eksekusi hak tanggungan dapat diturunkan dibawah nilai likuidasi yaitu Pelelangan objek hak tanggungan dilaksanakan oleh kreditor dengan sangat terpaksa disebabkan adanya wanprestasi debitor terhadap pembayaran kredit atau dengan kata lain kredit macet. Lelang dilaksanakan dengan harapan atas kredit macet debitor pada bank dapat dilunasi dari hasil penjualan secara lelang. Harga limit lelang merupakan aspek penting yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan lelang. Harga limit merupakan harga yang ditawarkan dalam proses lelang dan perlu ditetapkan secara optimal untuk melindungi kepentingan para pihak dalam lelang. “Penetapan harga limit lelang eksekusi harus memperhatikan asas keadilan serta tidak boleh merugikan pihak tereksekusi, agar tidak merugikan pihak terseksekusi peraturan lelang menetapkan nilai limit lelang tidak boleh kurang dari nilai likuidasi atau sama dengan nilai likuidasi”.³

Penelitian Imam Rofiqi berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti melakukan penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pemilik

³Imam Rofiqi, *Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dibawah Nilai Limit* , Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2017.

objek jaminan apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan nilai Limit terlalu rendah dibawah harga pasar. Sedangkan penelitian Imam Rofiqi membahas mengenai Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dibawah Nilai Likuidasi. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip maka penelitian ini yaitu sebagai tambahan pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya.

Tesis Meilany Liem Bono yang berjudul “Penerapan Asas-Asas Hukum Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”, menganalisis mengenai Konsistensi Peraturan tersebut terhadap Asas Hukum Lelang yaitu pelaksanaan lelang didasari oleh *Vendu Reglement* yang menjadi peraturan dasar pelelangan, akan tetapi tidak seluruh pasal dalam *Vendu Reglement* digunakan untuk aturan pelaksanaan.

Dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang boleh dilakukan meski pesertanya hanya 1 (satu), sedangkan pada *Vendu Reglement* lelang boleh dilakukan jika pesertanya lebih dari 1 (satu). Dalam hal lelang tetap dilakukan dengan 1 (satu) peserta karena dari Asas Publisitasnya telah terpenuhi yaitu berupa pengumuman penetapan pelaksanaan pelelangan menurut Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam Pasalnya. “Setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan”.⁴

⁴Meilany Liem Bono, *Penerapan Asas-Asas Hukum Lelang Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama, 2018.

Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Objek Jaminan Apabila Pelaksanaan Lelang dilakukan dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar. Sedangkan penelitian Meilany Liem Bono membahas mengenai Penerapan Asas-Asas Hukum Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.

Tesis Nita Setyani Putri yang berjudul “Keabsahan Lelang Objek Jaminan Debitor Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit” menganalisis mengenai tentang objek jaminan debitor oleh Bank dapat dilakukan lelang tanpa melalui Restrukturisasi dimana Restrukturisasi tidak perlu dilaksanakan pada kredit bermasalah di perbankan namun restrukturisasi bisa dapat dilakukan, karena tidak wajib oleh karena itu bisa dilaksanakan pelelangan. “Dalam hal ini restrukturisasi bisa dilakukan apabila sebelumnya didalam perjanjian ada kesepakatan anatar pihak Bank dengan debitor maka harus nelakukan restrukturisasi dan Bank bisa melaksanakan lelang langsung apabila tidak ada kesepakatan sebelumnya.”⁵

⁵Nita Setyani Putri, *Keabsahan Lelang Objek Jaminan Debitor Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2018.

Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Objek Jaminan Apabila Pelaksanaan Lelang dilakukan dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar. Sedangkan penelitian Nita Setyani Putri membahas mengenai Keabsahan Lelang Objek Jaminan Debitur Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini yaitu sebagai tambahan pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya.

1.6. Tinjauan Pustaka

1.6.1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut “ Satjipto Raharjo menginterpretasikan perlindungan hukum ialah membantu untuk melindungi hak individu yang dirugikan oleh pihak lain, dan masyarakat berhak atas hak-hak dan juga memperoleh perlindungan menurut hukum positif yang berlaku”.⁶ Sementara itu menurut “Phillipus M Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum sebagai perlindungan terhadap manusia baik itu hak, harkat dan juga martabatnya menurut hukum yang berlaku.”⁷

⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm. 2.

Hadjon menjelaskan “ada perlindungan hukum preventif yaitu dimana masyarakat diberikan hak untuk dapat menyampaikan penolakan atau diberikan kesempatan untuk mengutarakan pendapatnya sebelum ada penetapan keputusan”.⁸

1.6.2.Konsep Lelang

Menurut “Polderman mengartikan lelang sebagai penjualan umum,dimana yang dimaksud penjualan umum itu sendiri ialah alat ukur untuk dapat membuat kesepakatan atau perjanjian yang bisa memberikan keuntungan paling besar bagi penjual melalui mengumpulkan orang-orang yang berminat. Serta persyaratan pokok pelelangan yaitu mengumpulkan orang yang berminat sebanyak-banyaknya agar perjanjian jual beli bisa dilaksanakan”.⁹

Menurut “pasal 1 ayat 1 Peraturan Pelaksanaan Lelang pengertian lelang ialah kegiatan menjual barang untuk umum secara terbuka.”¹⁰ “Melalui penawaran harga secara lisan ataupun tulisan yang bisa lebih tinggi atau rendah agar harga tertinggi dapat tercapai, namun yang terlebih dahulu dilakukan adalah pengumuman tentang pelaksanaan lelang”.¹¹

Lelang yang dilaksanakan akan “dipimpin oleh seorang pejabat lelang, dimana dalam hal ini kegiatan akan dilakukan didepan pejabat lelang, harga yang sudah disepakati sebelumnya akan ditentukan oleh pejabat lelang agar

⁸*Ibid*, hlm. 4.

⁹ Rochmat Soemitro, dalam Rusdianto Sesung et al., *Hukum & Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017, hlm. 74.

¹⁰M. Yahya Harahap, *Ibid*.

¹¹*Ibid*.

harga limit penjual bisa diperoleh dan ditentukan, maka karena itu digunakan perantara yaitu pejabat lelang dalam melaksanakan lelang dan bukan oleh penjual secara langsung”¹²

Untuk jenis-jenis lelang itu sendiri menurut petunjuk pelaksanaan lelang terbagi dalam tiga bagian yaitu pertama lelang eksekusi, kedua lelang non eksekusi wajib, dan ketiga lelang non eksekusi sukarela dan untuk pejabat lelang itu sendiri dibedakan menjadi dua kelompok yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II.

1.6.3. Konsep Nilai Limit

Terdapat banyak istilah yang digunakan dalam pelelangan, diantaranya yaitu nilai limit atau nilai batas, menurut “pasal 1 ayat 28 Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa arti nilai limit ialah harga paling rendah dari barang yang akan dilelang yang ditentukan oleh penjual”. Maka oleh karena tersebut dapat dijelaskan bahwa harga limit merupakan salah satu syarat wajib dalam pengadaan pelelangan dalam hal ini penentuan nilai limit juga dilihat dari standart nilai jual objek pajak.

“Terdapat bermacam-macam nilai yang berkaitan dalam kegiatan penilaian dalam lelang, yaitu:¹³

- a. Nilai pasar merupakan harga yang didapatkan melalui transaksi penjualan dan juga pembelian atau dari barter yang sebagaimana ditentukan oleh penjual dan pembeli yang ingin atau berniat pada barang tersebut dan

¹²*Ibid*, hlm. 75.

¹³Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), *Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia 2013*, SPI, 102 butir 3.7.1., Gelora Karya Bharata, Jakarta, 2013, hlm. 3.

melalui tahap tawar menawar yang wajar oleh para pihak terkait dilakukan secara sukarela dan tanpa pemaksaan satu sama lainnya.

- b. Nilai wajar merupakan perkiraan harga yang didapatkan dari kalkulasi biaya ganti baru dikurangi penyusutan yang disebabkan karena kerusakan ataupun kemerosotan ekonomi.
- c. Nilai Likuidasi ialah perkiraan terhadap banyak nya uang yang diterima dari transaksi jual-beli barang dalam waktu yang terbatas dipasar dalam hal ini penjual menjual karena keterpaksaan dan pembeli memutuskan membeli tidak dengan paksaan pula”

Maka dalam hal ini Nilai pasar sama dengan harga pasar yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan serta batasan harga pasar ialah yang tidak terlalu rendah(sewajarnya) sesuai dengan standart penilaian harga pasar sehingga tidak merugikan bagi pihak pemilik objek yang akan dilelang

Vendu Reglement menjelaskan bahwa nilai limit tersebut wajib ditentukan pemilik barang dengan hasil perkiraan dari tim penaksir. Untuk nilai limit diharapkan dapat sesuai dengan nilai wajar harga pasar serta minimal sama dengan nilai likuidasi agar dalam pelaksanaan lelang kantor lelang mempunyai kewenangan untuk tidak menerima pengajuan apabila harga ditetapkan penjual tidak berdasarkan standar harga yang berlaku.Oleh karena itu dari pemaparan diatas menurut penulis hal tersebut adalah tindakan yang sesuai agar keadilan bagi para pihak bisa tercapai khususnya debitur dan pemilik objek jaminan agar tidak ada pihak yang dirugikan, maka berikut ini disampaikan beberapa penjelasan yang relevan dengan nilai limit yaitu:

1. Mengenai Harga Limit harus disampaikan secara terbuka pada pengumuman pelaksanaan lelang. Harga Limit merupakan harga batas

terendah yang ditentukan oleh pemilik barang dan agar bisa dicapai ketika lelang akan dilaksanakan. Harga lelang merupakan harga tertinggi dari penawaran yang wajib dilunasi oleh pembeli. Dan harga limit mempunyai karakteristik terbuka yaitu dijelaskan pada saat lelang diumumkan.

2. Mengenai batas nilai limit yang memerlukan pelaporan evaluasi harga yaitu pelelangan non eksekusi untuk barang seperti tanah atau bangunan dengan minimal nilai Rp. 1.000.000.000,00(satu milyar rupiah) untuk lelang eksekusi pasal 6 undang-undang hak tanggungan, serta pada eksekusi harga pailit minimal sama dengan nilai likuidasi.

1.6.4. Konsep Upaya Hukum Perdata

“Menurut Yahya Harahap, pada hakekatnya upaya hukum adalah suatu tindakan resmi dan formal untuk dapat melakukan pembelaan atas kepentingan dan juga hak yang dimiliki oleh seseorang”¹⁴

Upaya hukum adalah suatu pilihan yang ditentukan oleh aturan dan undang-undang bagi seseorang atau badan hukum pada hal tertentu agar dapat melakukan perlawanan terhadap suatu keputusan sebagai wadah bagi para pihak yang tidak merasa sesuai akan adanya putusan tersebut yang dipandang tidak adil bagi pihak tertentu dalam hal ini melawan juga dilakukan tidak melanggar aturan perundang-undangan yang diberlakukan.

¹⁴M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta serta putusan Pengadilan dan Arbitrasi dan Standar hukum eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 24.

“Dalam lelang ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum, diantaranya yaitu:¹⁵

1. Gugatan dikarenakan kesalahan ataupun wanprestasi debitor berkaitan dengan kepemilikan pada materi jaminan oleh debitor mencakup harta warisan, harga bersama, jaminan dari pihak ketiga.
2. Gugatan karena kesalahan ataupun kekeliruan debitor sehubungan dengan persyaratan pada kesepakatan kredit mengenai tindakan pengikatan atau kecacatan pada perjanjian atau ketidaksahan hak tanggungannya.
3. Gugatan berdasarkan kekeliruan ataupun wanprestasi pihak institusi atau lembaga selaku kuasa undang-undang dari kreditor
4. Gugatan atas dasar wanprestasi atau kekeliruan terkait proses pelelangan dan akibatnya termasuk pelaksanaan lelang dengan harga yang tidak realistis ataupun pengosongan.
5. Gugatan karena kesalahan atau kelalaian dan lain-lain.

Purnama Sianturi menerangkan “bahwa pihak penggugat ialah orang atau badan hukum yang kepentingannya pada kepemilikan atas barang objek lelang yang dirugikan oleh pelaksanaan lelang yaitu”:¹⁶

1. Bagi Debitur yaitu jika berkaitan dengan harga lelang yang sangat rendah, lelang dilaksanakan bila menurut permasalahan kredit macet yang dilakukan sebelum habis waktu terhadap perjanjian kredit, prosedur lelang yang tidak sesuai, seperti misalnya pengumuman lelang yang terlalu cepat atau pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur.
2. Bagi pihak ketiga yaitu yang mempunyai barang ikut serta pada proses tanda tangan perjanjian kredit secara langsung maupun murni sebagai penjamin utang yang merupakan permasalahannya yaitu hampir mirip dengan debitor seperti jika harga pelelangan tidak sesuai dan terlalu jauh dari harga kesepakatan.
3. Bagi ahli waris apabila mengenai tentang masalah harta waris, serta tahapan-tahapan pembuatan jaminan atas objek tersebut tidak sah.

¹⁵ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 75.

¹⁶ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 34.

4. Bagi salah satu pihak dalam perkawinan bila terkait dengan masalah harta bersama, ataupun proses penjaminan yang tidak sah

5. Bagi pembeli atau pemenang lelang jika berkaitan dengan hak-hak untuk menguasai barang yang telah dibeli ataupun dalam hal pengosongan.

6. Bagi para pihak tergugat yang ikut serta dalam pelaksanaan lelang seperti kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Terkait pada kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang biasanya banyak terjadi gugatan dengan tuntutan atas perbuatan melawan hukum, menurut “Wirjono Projodikoro menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak terkecuali melanggar kesusilaan, keagamaan, dan kesopanan yang secara tidak langsung juga merupakan perbuatan yang melanggar hukum.”¹⁷

1.7. Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang digunakan adalah normatif, yaitu “suatu proses agar dapat menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, ataupun doktrin-doktrin hukum agar dapat menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.”¹⁸. Peneliti menerapkan tipe penelitian normatif karena “penelitian ini agar dapat menemukan koherensi, yaitu tentang aturan hukum yang sesuai dengan norma.”¹⁹ Sebagaimana guna penelitian ini untuk dapat menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap pemilik objek jaminan yang dilelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar.

¹⁷*Ibid.*

¹⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II), hlm 35.

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, 2014 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki III), hlm. 47.

1.7.2. Pendekatan Masalah

Pada Penelitian tesis ini peneliti menggunakan tiga metode pendekatan masalah yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

1. Pendekatan Perundangan-Undangan (*statute approach*)

“Untuk pendekatan perundang-undangan yaitu melakukan penelaahan terhadap undang-undang dan peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum yang terjadi.”²⁰ Tujuannya agar perlindungan hukum terhadap pemilik objek jaminan terhadap pelaksanaan lelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik objek jaminan yang dilelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar dapat dikaji lebih jelas. Pada penelitian ini, perundang-undangan yang digunakan ialah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) *Vendu Instructie* (Intruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

²⁰*Ibid*, hlm. 133.

2. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Pada pendekatan konseptual ini berawal dari “pandangan-pandangan dan doktrin yang semakin banyak didalam ilmu hukum, yaitu dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin yang akan melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang sedang dihadapi.”²¹ Pada pendekatan konseptual, maka dapat ditemukan konsep serta teori baru yang relevan untuk menemukan perlindungan hukum terhadap pemilik objek jaminan apabila pelaksanaan lelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar dan upaya hukum apa yang bisa dilakukan oleh pemilik objek jaminan yang dilelang dengan nilai limit dibawah harga pasar. Kemudian konsep dan teori yang telah ada sebelumnya akan digunakan untuk dapat menjawab rumusan masalah.

Maka teori dan konsep yang digunakan diantaranya teori perlindungan hukum, konsep lelang, konsep nilai limit, dan konsep upaya hukum perdata .

3. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Dengan pendekatan ini, maka peneliti harus dapat memahami *ratio decidendi*, mengenai pertimbangan hakim terkait dengan hasil putusan. “Pendekatan ini berdasarkan pada *ratio*

²¹*Ibid*, hlm. 135-136.

decidendi bukan pada putusan pengadilan.”²² Pada penelitian ini, pendekatan kasus yang digunakan ada pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 750K/Pdt/2012 dan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908K/Pdt/2014 . Pada putusan tersebut peneliti akan menggunakan *ratio decidendi* hakim memutuskan putusan tersebut untuk digunakan peneliti dalam menganalisis isu hukum pada penelitian ini.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan oleh peneliti, diantaranya:

1. Bahan Hukum Primer

“Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya *autoritatif* adalah mempunyai otoritas, serta bahan hukum primer mencakup undang-undang, putusan hakim “²³ hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

- a. “*Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stbl. 1874 Nomor 23 (BW))”
- b. “*Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190)”

²²*Ibid*, hlm. 158-159.

²³*Ibid*, hlm. 181.

- c. “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.”
- d. “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.”
- e. “Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.”
- f. “Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung.”
- g. “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang”
- h. “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.”
- i. “Putusan Mahkamah Agung Nomor 750K/Pdt/2012”
- j. “Putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908K/Pdt/2014”

2.Bahan Hukum Sekunder

“Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini mencakup buku-buku, jurnal hukum dan putusan pengadilan”.²⁴ Maka dalam penelitian ini menggunakan pedoman buku-buku, dan tesis hukum sebagai bahan hukum sekunder.

²⁴*Ibid.*

1.7.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Tahapan untuk pengumpulan dan pengolahan sumber-sumber bahan hukum tersebut dilaksanakan dengan mengumpulkan referensi relevan dengan metode penelitian yang digunakan untuk dapat menjawab isu hukum. Peneliti mengumpulkan semua bahan hukum terkait dengan membaca buku dan perundang-undangan yang dimiliki atau dengan meminjam buku di perpustakaan Kampus Universitas Narotama Surabaya, Perpustakaan Kota Surabaya, dan perpustakaan daerah kota sumenep yang relevan dengan topik yang dikaji oleh peneliti.

Terkait pendekatan kasus yang diterapkan peneliti, maka peneliti mengumpulkan putusan yang memiliki kekuatan hukum mengenai kasus yang menjadi isu hukum penelitian diantaranya putusan Pengadilan Negeri yang didapat dengan melakukan *download file* putusan di *website* resmi Direktori Putusan yaitu <https://putusan.mahkamahagung.go.id>. Kemudian dari bahan hukum yang sudah diperoleh maka dikelola dengan mengklasifikasikan sesuai isu hukum yang dipergunakan untuk selanjutnya dianalisis.

1.7.5. Analisis Bahan Hukum

Menurut “Philipus M. Hadjon dalam Marzuki menjelaskan bahwa metode deduksi diawali dengan memberikan premis mayor yang bersifat umum, kemudian premis minor yang bersifat khusus untuk menghasilkan *conclusion* atau kesimpulan”.²⁵ Analisis bahan hukum pada penelitian ini adalah dengan

²⁵Peter Mahmud Marzuki II, *op. cit.*, hlm 14.

deduktif yaitu memberikan penjelasan atas suatu hal dari umum menjadi khusus.

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada tesis ini, terdiri dari empat bab yaitu :

Bab I, pendahuluan yaitu menjelaskan latar belakang pemikiran dasar alasan mengangkat tesis ini dari penelitian mengenai fakta hukum melahirkan isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan ke dalam rumusan masalah. Dari rumusan masalah, timbul tujuan penelitian ini dilakukan dengan manfaat penelitian yang akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh peneliti.

Bab II, pembahasan atas rumusan masalah yang pertama, yaitu perlindungan hukum terhadap pemilik objek jaminan apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar.

Bab III, pembahasan atas rumusan masalah yang kedua, yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik objek jaminan yang dilelang dengan nilai limit terlalu rendah dibawah harga pasar.

Bab IV, penutup mencakup kesimpulan atas pembahasan dari rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian memberikan saran atas pokok permasalahan dari penelitian yang diteliti demi kemajuan akademis dan praktis