

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JAMINAN
YANG DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

SKRIPSI



**Oleh
Erwanpi
160710013**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JAMINAN
YANG DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh
Erwanpi
160710013**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Erwanpi
NPM : 160710013
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa surat pernyataan yang saya buat dengan judul:

Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan Yang Dilelang Dibawah Harga Pasar Ditinjau Dari Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 13 Maret 2020



Erwanpi
160710013

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JAMINAN
YANG DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR
DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

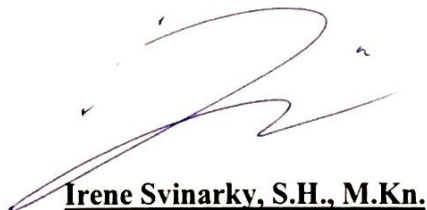
SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat,
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
Erwanpi
160710013**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

Batam, 13 Maret 2020


Irene Svinarky, S.H., M.Kn.
Pembimbing

ABSTRAK

Penyelesaian kredit macet dengan penyitaan jaminan sering mendapatkan gugatan dari pemilik jaminan. Pokok permasalahan yang sering terjadi adalah rendahnya nilai limit lelang dari harga pasar jaminan. Metode penelitian ini yang digunakan oleh penulis adalah penelitian normatif dengan mengkaji hukum sebagai norma. Hasil penelitian pertama, kurangnya upaya perlindungan hukum dari KPKNL kepada masyarakat dalam proses pelaksanaan eksekusi jaminan melalui jalur pelelangan, KPKNL tidak diberikan kewenangan untuk melakukan penetapan nilai limit jaminan serta peninjauan kembali laporan penilaian yang penjual berikan berdasarkan Pasal 44 ayat (4) dan Pasal 50 ayat (5) PMK Nomor 27 Tahun 2016 dan kedua, tidak terdapat kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan yang di bawah harga pasar kepada debitur, dalam hal ini penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual, penjual mempunyai kewenangan penuh dalam menetapkan nilai limit tanpa persetujuan dari debitur dan debitur tidak dapat mengajukan pembatalan pelaksanaan lelang sesuai Pasal 30. Dari hasil penelitian ini, perlu adanya evaluasi dari pemerintah dalam memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam keikutsertaan penetapan nilai limit serta dapat mengkaji ulang laporan penilaian yang diberikan guna memberikan perlindungan hukum serta memastikan keadilan dalam menetapkan nilai limit.

Kata kunci: Kredit, Penyelesaian Kredit Bermasalah, Eksekusi Jaminan, Nilai Limit Lelang.

ABSTRACT

Settlement of bad credit with collateral foreclosures often gets a lawsuit from the warranty owner. The most common problem is the low value of the auction limit from the guarantee market price. This method of research that will be used by the authors is normative research by reviewing the law as the norm. The results of the first research, lack of legal protection efforts from KPKNL to the public in the process of implementing a guarantee execution through the auction track, KPKNL is not given the authority to perform the value of guarantee limit and review Return of the valuation report which the seller gave under article 44 paragraph (4) and Article 50 paragraph (5) PMK No. 27 year 2016 and secondly, there is no legal certainty in the execution of a guarantee that below the market price to the debtor, in this case the resident The limit value is the responsibility of the seller, the seller has full authority to set the limit value without the consent of the debtor and the debtor cannot apply for cancellation of auction implementation pursuant to article 30. From the results of this research, there needs to be an evaluation of the government in authorizes KPKNL in the participation of limit values and can review the assessment report provided to provide legal protection and Ensure fairness in setting the limit value.

Keyword: auction limit value, credits, problematic credit settlement, warranty execution.

KATA PENGANTAR

Pertama marilah penulis mengucapkan segala puji syukur terhadap Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata atau (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
4. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn. selaku pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
5. Dan semua Dosen dalam Program Studi Ilmu Hukum dan Staff Universitas Putera Batam.

6. Teman-teman seperjuangan selama penulis menempuh masa pendidikan yang telah berbagi ilmu maupun berbagi pengalaman selama menempuh pendidikan ilmu hukum;

Teristimewa kepada orangtua, Penulis ingin mengucapkan terima kasih telah menyemangati dan mendukung penulis selama ini dan untuk seluruh pihak yang penulis hormati.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 13 Maret 2020

Erwanpi

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	11
1.3 Batasan Masalah.....	11
1.4 Rumusan Masalah	12
1.5 Tujuan Penelitian.....	12
1.6 Manfaat Penelitian.....	13
1.6.1 Manfaat Teoritis	13
1.6.2 Manfaat Praktis	14
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Kerangka Teori	15
2.1.1 Teori Perlindungan Hukum.....	15
2.1.2 Teori Kepastian Hukum.....	16
2.1.3 Tinjauan Kredit, Penilaian Kredit dan Penyelesaian Kredit Bermasalah	16
2.1.4 Tinjauan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.....	22
2.1.5 Tinjauan Lelang dan Pelaksanaan Lelang	25
2.2 Kerangka Yuridis	27
2.2.1 Tinjauan Kredit dan Dasar Pemberian Kredit.....	27
2.2.2 Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan	28
2.2.3 Eksekusi Hak Tanggungan	30
2.2.4 Lelang Hak Tanggungan.....	32
2.3 Penelitian Terdahulu.....	37
2.4 Kerangka Pemikiran	45
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	46
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	47
3.2.1 Jenis Data.....	47
3.2.2 Alat Pengumpulan Data	48
3.3 Metode Analisis Data	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Hasil Penelitian	50

4.1.1	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pelaksanaan Lelang Di Bawah Harga Pasar Di Tinjau Dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	50
4.1.2	Peran KPKNL Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Jaminan Yang Di Lelang Di Bawah Harga Pasar.....	54
4.2	Pembahasan.....	60
4.2.1	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pelaksanaan Lelang Di Bawah Harga Pasar Di Tinjau Dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	60
4.2.2	Peran KPKNL Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Jaminan Yang Di Lelang Di Bawah Harga Pasar.....	65

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	72
5.2	Saran	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2. Surat Keterangan Penelitian

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	45
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era digitalisasi, dunia perbankan adalah salah satu kebutuhan bagi setiap orang. Lembaga perbankan saat ini memegang peran penting dalam pergerakan ekonomi disuatu negara dan perbankan kini memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran (Riyanto, 2017). Perbankan menjadi suatu wadah bagi individu maupun badan usaha ataupun pemerintahan untuk dijadikan tempat penyimpanan dana yang mereka miliki. Dalam menjalankan aktivitas bank dalam kredit maupun jasa lainnya, bank juga menjadi suatu media pembayaran bagi banyak sektor usaha serta juga memberikan pelayanan dalam kebutuhan pembiayaan yang dibutuhkan. Disamping itu bank juga sebagai suatu tempat dimana masyarakat menyimpan dananya yang semata-mata dilandasi oleh kepercayaan bahwa uangnya akan diperoleh kembali disertai adanya imbalan berupa bunga (Bhakti, 2013).

Kepercayaan masyarakat yang tinggi terhadap sebuah bank, akan membuat kemajuan yang cukup baik karena adanya kepercayaan membuat masyarakat tidak ragu lagi untuk melakukan transaksi di bank tersebut, baik itu berupa tabungan maupun pinjaman dana (kredit). Sehingga berkembangnya suatu bank sangat tergantung kepada tingkat kepercayaannya masyarakat kepada bank tersebut. Umumnya yang kita ketahui perbankan atau bank memberikan beberapa

kebutuhan akan jasa keuangan untuk melayani kebutuhan masyarakat di bidang keuangan dalam bentuk tabungan dan pinjaman dana (kredit).

Di Indonesia, terdapat tiga golongan dari lembaga perbankan yakni Bank Sentral, Bank Umum, dan Bank Perkreditan Rakyat. *Pertama*, Bank Sentral merupakan salah satu bank yang wajib dimiliki oleh setiap negara, bank sentral hanya terdapat satu di setiap negara, namun bank sentral juga mempunyai cabang-cabang untuk membantu dalam menjalankan aktivitasnya dalam mengontrol atau mengawasi bank-bank yang ada pada negara tersebut. Bank Indonesia atau lebih sering disebut dalam kehidupan masyarakat sehari-hari sebagai BI merupakan bank sentral dari Indonesia. Fungsi Bank Indonesia di samping sebagai bank sentral adalah sebagai bank sirkulasi, *bank to bank dan lender of the last resort* (Kasmir, 2018).

Untuk Bank Sentral atau umumnya dikenal dengan sebutan Bank Indonesia, memiliki tujuan utama yaitu menjaga kestabilan nilai rupiah di Indonesia. Bank Indonesia dalam menjalankan tugasnya sebagai bank sentral memiliki tanggung jawab dan tugas yang besar. Dalam menjalankan tugasnya harus dapat memastikan terlaksananya kebijakan moneter, serta harus bisa mengontrol dalam kelancarannya sistem devisa negara dan mengontrol perbankan yang ada di negara tersebut. *Kedua*, Bank Umum dalam menjalankan aktivitasnya mempunyai tugas dalam melayani jasa-jasa perbankan kepada lapisan masyarakat umum yang berupa perseorangan maupun badan hukum (Kasmir, 2018). *Ketiga*, Bank Perkreditan Rakyat (selanjutnya disingkat sebagai BPR) ditugaskan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat kecil di daerah desa maupun

kecamatan. Dalam menjalankan aktivitas usaha sebagai BPR, jasa-jasa dan produk perbankan yang diberikan BPR kepada lapisan masyarakat umum lebih sempit dibandingkan dengan bank umum (Kasmir, 2018).

Terdapat sejumlah perbedaan antara Bank Sentral, Bank Umum, dan BPR. Namun tujuan ketiga ini adalah sama yaitu melakukan kegiatan usaha jasa perbankan dalam melayani kepada lapisan masyarakat dan memperoleh atau mencari keuntungan yang lebih besar melalui penyaluran dana atau sering disebut sebagai kredit. Kredit memiliki beberapa jenis dan kategori, perbedaannya dapat kita bedakan berdasarkan jangka waktu dan tujuan penggunaan kreditnya kedalam tiga jenis, yaitu (Hermansyah, 2014):

1. Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan dalam jangka panjang ataupun menengah kepada nasabah/debitur dengan tujuan pembiayaan perluasan usaha dan dalam rangka rehabilitas. Contoh pembelian ruko untuk perluasan usaha.
2. Kredit modal kerja merupakan pinjaman dana yang disalurkan guna dalam membantu perputaran aktifitas usahanya dalam biaya operasional sehari-hari di perusahaan dengan jatuh tempo waktu maksimal 1 (satu) tahun dan dapat dilakukan perpanjangan asalkan syaratnya terpenuhi dan sesuai apa yang menjadi kesepakatan kedua pihak. Kredit yang diberikan dapat berbentuk mata uang rupiah maupun valuta asing. Namun untuk mata uang valuta asing, perusahaan tersebut secara operasionalnya juga menggunakan transaksi valuta asing.

3. Kredit konsumsi merupakan pinjaman dana yang disalurkan guna untuk memenuhi kebutuhan konsumtif dalam pembelian mobil, rumah atau barang konsumsi lainnya yang tidak ada hubungannya dengan usaha dan sumber dana untuk pengembalian atau pelunasan kredit dari penghasilan bulanan dari hasil kerja debitur yang bersangkutan.

Jenis dan golongan kredit berdasarkan jangka waktu di atas. Penulis menarik kesimpulan bahwa setiap jenis kredit itu adalah sesuai dengan kebutuhan dan jangka waktu yang dibutuhkan oleh masyarakat. Jangka waktu yang dimaksudkan di sini adalah jangka waktu pendek, menengah dan panjang ataupun untuk keperluan modal usaha kita dalam kegiatan operasional sehari-hari.

Hal yang paling pentingnya dalam setiap pemberian kredit atau penyaluran pinjaman dana, bank selalu menerapkan sebuah prinsip kehati-hatian dan kepercayaan. Debitur dalam upaya mendapatkan kepercayaan dari kreditur (bank) dibutuhkan suatu proses dalam analisa kredit yang pada umumnya bank menerapkan prinsip 5C. Prinsip analisa dengan dasar formula 5C yang diuraikan sebagai berikut (Hermansyah, 2014):

1. *Character*, debitur yang memiliki satu kepribadian yang baik, kepribadian yang baik disini dapat berupa watak, karakter, dan moral. Penilaian kreditur atau bank terhadap suatu karakter calon debitur sangatlah penting, karena dalam penilaian ini dapat diketahui kejujuran seseorang, integritasnya, dan kemauan calon debitur dalam menjalankan usaha dan memenuhi kewajibannya. Informasi-informasi ini dapat kreditur peroleh

dari riwayat hidup debitur sehari-hari, riwayat usaha maupun informasi lainnya.

2. *Capacity* adalah kemampuan seseorang dalam menjalankan usahanya dan mampu megebangkan usahanya untuk masa yang akan datang, sehingga usaha yang dijalankan dapat tetap bertahan dan mendapatkan keuntungan agar dapat menjamin kemampuannya dalam mengembalikan atau melunasi kredit yang dia peroleh dalam tempo yang kedua pihak sepakati dalam perjanjian kredit.
3. *Capital*, bank wajib melakukan kajian sebelum pemberian kredit terhadap modal yang debitur miliki agar memastikan pendistribusi modal yang telah ditempatkan oleh debitur telah berjalan dengan baik dan efektif.
4. *Collateral*, adalah tujuan memberikan pengamanan dan mengurangi resiko pinjaman dana yang disalurkan oleh kreditur, ketika debitur telah wanprestasi dalam pengembalian kredit atau pelunasan sehingga jaminan yang diberikan debitur dapat dijual untuk melunasi sisa pinjaman yang ada.
5. *Condition of economy*, merupakan gambaran umum yang di nilai terhadap keadaan ekonomi dan bidang usaha debitur jalankan, hal ini sangat penting bagi kreditur (bank) dalam menimbangakan apakah kredit ini layak diberikan dengan kondisi ekonomi saat itu.

Tujuan penerapan prinsip formula 5C agar bank dapat mendapatkan kepercayaan dan megetahui apakah calon debitur yang akan diberikan pinjaman ini mampu secara finansial dalam mengembalikan pinjamannya kepada bank.

Setiap proses analisa kredit bank atau kreditur, bank juga memiliki harapan untuk mendapatkan calon debitur yang mampu mengembalikan dana yang telah disalurkan dan menghindari terjadinya kredit bermasalah, apabila terjadi kredit bermasalah, upaya dari kreditur (bank) dalam menyelesaikan kredit bermasalah sampai dengan eksekusi jaminan dan tahap pelelangan membutuhkan waktu yang panjang serta biaya yang mahal.

Namun dalam setiap pemberian pinjaman tidak selalu sesuai keinginan kreditur bahwa kreditur akan berjalan lancar saja, pastinya setiap bank pasti akan mengalami adanya kredit macet. Untuk mengurangi setiap kerugian yang diakibatkan dalam memberikan pinjaman (kredit), kreditur akan mensyaratkan adanya jaminan tambahan (angunan) yang harus dipenuhi dari calon debitur. Jaminan tambahan atau angunan ini bisa berbentuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Menurut Peneliti dalam melakukan pekerjaan di bidang perbankan yang dimaksud dengan barang tidak bergerak berupa rumah atau tanah, sedangkan dibandingkan barang bergerak berupa kendaraan. Namun untuk resiko dalam jaminan benda tidak bergerak memiliki resiko kecil dari pada benda bergerak sebagai jaminan yang diajukan ke bank.

Dikutip dari tulisan peneliti Dwi Nugrohandhini dalam Jurnal Bina Mulia Hukum, mengatakan Saat ini jaminan utang berupa tanah dan atau bangunan berdasarkan hak tanggungan lebih banyak digunakan dengan pertimbangan lebih memberikan rasa aman (*secured*) karena nilai terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan cenderung lebih stabil dan terdapat suatu kepastian hukum dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan ketika terjadinya ingkar janji dalam

pengembalian pinjaman dari debitur. Pada jaminan berupa tanah dan atau bangunan akan terjadi kenaikan nilai jual pada setiap tahunnya apalagi jaminan berada di tempat yang strategis ataupun kota besar. Jaminan pada barang tidak bergerak yang berupa sertifikat tanah akan dilakukan perikatan atau pembebanan hak tanggungan agar pada saat terjadinya kredit macet maka bank dapat melakukan kepastian dalam eksekusi jaminan (Nugrohandhini, 2019).

Prof. Budi Harsono mendefinisikan hak tanggungan sebagai suatu pemberian kuasa hak atas tanah, dalamnya berisi suatu kewenangan yang diberikan oleh pemilik jaminan kepada kreditur (bank) yang akan dijadikan sebagai angunan atau jaminan. Pemberiaan hak atas tanah di sini bukan secara penguasaan fisik, tetapi untuk dijadikan satu jaminan apabila si debitur telah wanprestasi atau tidak mampu mengembalikan pinjaman yang telah diberikan maka pihak penerima hak tanggungan (bank/kreditur) berhak untuk menjual berdasarkan hak yang telah diberikan, guna untuk dijadikan sebagai sumber pembayaran utangnya dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur atau pemilik jaminan (HS, 2017).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan) sendiri memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada kreditur dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui jalur lelang. Eksekusi jaminan hak tanggungan dapat ditempuh dengan dua cara yaitu *Parate Executie* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, atau melalui *Fiat Executie* berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. *Parate Executie*

adalah eksekusi langsung Sedangkan *fiat* eksekusi adalah eksekusi berdasarkan penetapan pengadilan. Namun sebelum ditempuh jalur penyelesaian melalui eksekusi hak tanggungan bank mempunyai strategi untuk melakukan penyelamatan kredit bermasalah, sehingga dapat mengurangi kerugian yang akan terjadi. Dalam lapangan berdasarkan pengalaman dari penulis sebagai seorang pegawai bank sejak tahun 2013 sampai saat ini di bidang kredit perbankan, upaya dalam penyelamatan kredit bermasalah lebih sering digunakan beberapa strategi dan dapat penulis jabarkan di bawah ini:

1. *Rescheduling*, upaya dalam menyelesaikan kredit macet dengan memperpanjang waktu jatuh tempo pengembelian pinjaman. Misalnya apabila jatuh tempo kredit si debitur adalah 36 bulan, dan saat ini debitur mengalami penurunan pendapatan maka bank dapat mengambil tindakan ini memperpanjang jangka waktu menjadi 60 bulan guna untuk memperkecil angsuran yang debitur cicil setiap bulannya.
2. *Reconditioning*, suatu tindakan dari bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah dalam hal melakukan perubahan terhadap beberapa syarat dalam perjanjian kredit seperti bunga di bebaskan kedalam pokok utang, penundaan bayar bunga dalam tempo tertentu (*grace period*), meringankan suku bunga, dan penghapusan bunga yang tertunggak.
3. *Restructuring*, suatu upaya yang diambil dalam melakukan penambahan modal kepada nasabah yang pada saat itu terjadi perputaran modal yang tidak cukup sehingga membuat nasabah macet, namun untuk tindakan ini

dibutuhkan analisa lebih dalam apakah usaha yang nasabah jalankan masih layak untuk diberikan penamabahan modal atau tidak.

4. Penyitaan jaminan merupakan suatu tindakan terakhir dalam upaya menyelesaikan kredit bermasalah apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai kemampuan lagi dalam pengembalian atau membayar utang yang telah di pinjam.

Dari keempat strategi penyelesaian kredit bermasalah ini, penyelesaian yang paling berat dan tidak diinginkan oleh pihak bank atau kreditur adalah penyitaan jaminan. Dalam proses penyitaan jaminan membutuhkan waktu, tenaga dan biaya yang mahal. Proses penyitaan jaminan dapat ditempuh menggunakan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui pelelangan. Dalam pelaksanaan eksekusi ini diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 20 dan Pasal 21. Dalam Pasal 20 mengatur bahwa eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui jalur lelang yang nantinya akan diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat sebagai KPKNL) yang mana telah diatur dalam tata cara peraturan Undang-Undang. Dan Pasal 21 mengatur bahwa walaupun debitur telah pailit, kreditur tetap dapat melakukan eksekusi sesuai dengan hak yang dipeoleh dari Undang-Undang.

Lelang pada umumnya ada 2 (dua) kategori berupa lelang eksekusi dan lelang noneksekusi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disingkat sebagai PMK Nomor 27 Tahun 2016) Pasal 1 ayat (4) mengatakan lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-

dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Proses pelelangan sering kali terjadi ketidakadilan dan penetapan nilai limit lelang sering kali di bawah harga pasar. Penulis mengambil sebuah contoh kasus yang terjadi karena pelaksanaan lelang yang terjadi pada PT. Bank Mega, Tbk, sebagai tergugat dan H. Arifin Marahayu bersama M. Tio Agung Santika Marahayu sebagai penggugat, dalam kasus ini terdapat gugatan atas penjualan objek jaminan kurang dari nilai jual objek pajak (disingkat NJOP) dan di nilai tergugat telah melanggarnya hak subjektif dari penggugat. Penggugat telah mendapatkan pinjaman (kredit) senilai Rp. 500,000,000 dari tergugat pada 18 Nov 2011 dan hak tanggungan yang terpasang dengan nominal Rp. 625,000,000. Pada saat itu penilaian dari tergugat atas jaminan yang diangunkan senilai Rp. 812,500,000. Namun di saat penggugat telah wanprestasi, penggugat mendapatkan surat pemberitahuan pelelangan (Tahun 2013) dari tergugat di mana akan dilaksanakan dengan nilai limit Rp. 483,000,000. Nilai yang telah ditentukan dari tergugat di nilai telah melanggar hukum karena kurang dari NJOP Tahun 2013 Rp. 755,297,000 serta di bawah nilai penilaian dari internal bank di tahun 2011 Rp. 812,500,000. Sehingga penggugat melakukan permohonan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung (Nomor Perkara 274/Pdt.G/2013/PN. Bdg). Dalam kasus ini menurut penulis terjadi ketidakadilan dalam penetapan nilai limit lelang, padahal dalam penilaian jaminan oleh pihak kredit pada tahun 2011 jauh lebih besar di bandingkan nilai limit lelang.

Berdasarkan uraian yang penulis jelaskan dalam latar belakang, penulis memperoleh ketertarikan dalam melakukan penelitian yang lebih dalam pada masalah-masalah yang ada dengan menyusun skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG JAMINANNYA DILELANG DIBAWAH HARGA PASAR DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO.27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG”.

1.2 Identifikasi Masalah

Melalui penjelasan pada latar belakang yang penulis paparkan, penulis mengidentifikasi sejumlah masalah dalam penelitiannya sebagai berikut:

1. Adanya ketidakadilan di dalam pelelangan atas penetapan nilai limit lelang di bawah harga pasar, karena ditemukan kerugian debitur (konsumen).
2. Belum ada Undang-Undang khusus yang melindungi debitur atas penetapan nilai limit lelang jaminan.
3. Tidak adanya kewenangan pengawasan dari KPKNL terhadap penetapan nilai limit lelang jaminan.

1.3 Batasan Masalah

Supaya penelitian ini dapat dilaksanakan lebih teratur, penulis lebih fokus dalam melakukan penelitian permasalahan yang diangkat sehingga menurut penulis perlu adanya pembatasan penelitian. Oleh sebab itu, dalam tulisan ini

penulis menjabarkan batasan masalah hanya berhubungan dalam Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan Yang Dilelang Dibawah Harga Pasar Ditinjau Dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1.4 Rumusan Masalah

Dalam uraian latar belakang di atas, penulis dapat merumuskan beberapa masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya pelaksanaan lelang di bawah harga pasar yang ditinjau dari PMK Nomor 26 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
2. Bagaimana peran KPKNL dalam memberikan upaya perlindungan hukum terhadap debitur atas jaminan yang lelang dibawah harga pasar?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diangkat oleh penelitian sesuai dalam rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pelaksanaan pelelangan dibawah harga pasar ditinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Untuk mengetahui peran KPKNL dalam memberikan upaya perlindungan hukum terhadap debitur atas jaminan yang lelang dibawah harga pasar.

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis mempunyai suatu harapan agar dapat memberikan sebuah manfaat yang dapat di ambil dalam penelitian ini. Penulis juga mengharapkan dalam penelitian ini dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada semua orang baik itu secara teoritis maupun praktis. Adapun hal yang terjadi dalam memberikan manfaat dalam teoritis dan praktis pada penelitian ini akan diuraikan di bawah ini:

1.6.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis dalam melakukan penelitian ini, penulis mengharapkan dapat menjadikan manfaat sebagai berikut:

1. Melalui hasil penelitian ini penulis mengharapkan dapat menjadikan panduan yang berguna bagi mahasiswa, terutama bagi mahasiswa Prodi Ilmu Hukum dalam melakukan penelitian perlindungan hukum dalam penetapan nilai limit lelang jaminan.
2. Melalui hasil penelitian ini penulis juga mengharapkan dapat menjadi pengetahuan bagi masyarakat umum untuk dijadikan sebagai wawasan yang lebih dalam untuk mengetahui masalah eksekusi jaminan sampai dengan tahap penetapan nilai lelang dan memberikan manfaat bagi masyarakat.
3. Melalui penelitian ini, penulis juga mengharapkan agar dapat dijadikan sebagai data perbandingan untuk penelitian selanjutnya dan lainnya.

1.6.2 Manfaat Praktis

Secara praktis dalam penelitian ini, penulis mengharapkan dapat menjadikan manfaat sebagai berikut:

1. Pemerintah pusat

Diharapkan dapat memberikan masukan ke pemerintah pusat untuk lebih efektif memberikan upaya perlindungan hukum khususnya pada KPKNL kepada masyarakat yang belum mendapatkan perlindungan hukum atas jaminan yang di lelang di bawah harga pasar.

2. Para konsumen (Debitur/Pemilik Jaminan)

Diharapkan bagi para debitur mendapatkan hak atas perlindungan hukum di dalam penentuan nilai limit pelelangan jaminan yang di bawah harga pasar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

4.1 Kerangka Teori

Adapun beberapa teori umum yang menurut penulis cocok dikaitkan dengan pelaksanaan lelang di bawah harga pasar adalah sebagai berikut:

2.1.1 Teori Perlindungan Hukum

Dalam teori perlindungan hukum mempunyai konsep perlindungan hukum yang mempunyai kaitan langsung dalam bagaimana hukum dapat menegakkan keadilan seperti memberikan atau mengatur hak dan kewajiban kepada subyek hukum, selain dari itu juga berhubungan dengan bagaimana keadilan dapat ditegakkan terhadap haknya seseorang yang telah dilanggar dan mempertahankan haknya sebagai subyek hukum (Sulistyandari, 2012).

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan oleh Sulistyandari di atas, penulis dapat menyimpulkan dalam memberikan upaya perlindungan hukum pastinya tidak akan terlepas dari keadilan dalam menjamin hak dan kewajiban seseorang. Dan bagaimana suatu hukum dalam menegakkan keadilan pada haknya yang telah dirampas oleh seseorang serta mempertahankan haknya sesuai dengan aturan yang ada. Dalam teori ini ada beberapa point penting yang di dapatkan oleh penulis yaitu bagaimana hukum dapat menjamin keadilan bagi hak dan kewajiban seseorang serta bagaimana hukum memberikan upaya mempertahankan hak seseorang yang telah dilanggar.

2.1.2 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum mengandung dua makna, yaitu *pertama*, untuk mengetahui perbuatan yang boleh dilakukan atau tidak, berdasarkan aturan yang sifatnya umum. *Kedua*, memberikan rasa keamanan hukum kepada seseorang terhadap kesewenangan dari pemerintah karena dengan adanya aturan yang sifatnya umum, membuat seseorang dapat mengetahui lebih jelas perbuatan apa saja yang boleh dilakukan oleh pemerintah dan dibebankan kepada rakyatnya (Marzuki, 2015). Menurut penulis berdasarkan penjelasan di atas, kepastian hukum mengandung 2 (dua) point penting yakni adanya suatu aturan umum yang mengatur untuk semua orang terhadap perbuatannya yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan untuk mengetahui apa yang menjadi kewenangan pemerintah serta apa saja yang boleh dibebankan kepada kita (masyarakat).

Selain teori umum di atas, menurut penulis juga terdapat beberapa teori khusus yang dapat dikaitkan dengan pelaksanaan lelang di bawah harga pasar antara lain:

2.1.3 Tinjauan Kredit, Penilaian Kredit dan Penyelesaian Kredit Bermasalah

Kredit merupakan suatu pinjaman dana yang disalurkan dari kreditur (bank) kepada seseorang (debitur) dan wajib dikembalikan dalam tempo waktu yang kedua pihak telah sepakati baik itu di angsur atau sekaligus. Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, pengertian kredit merupakan pinjaman dana yang diberikan dengan cara pembayaran kepada pihak kreditur secara di cicil atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Jenis kredit di golongan menjadi beberapa kategori berdasarkan jangka waktu serta tujuan penggunaan dananya (kredit) sebagai berikut (Hermansyah, 2014):

1. Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan dalam jangka panjang ataupun menengah kepada nasabah/debitur dengan tujuan pembiayaan perluasan usaha dan dalam rangka rehabilitas. Contoh pembelian ruko untuk perluasan usaha.
2. Kredit modal kerja, merupakan kredit yang disalurkan guna dalam membantu perputaran aktifitas usahanya dalam biaya operasional sehari-hari di perusahaan dengan tempo waktu maksimal 1 (satu) tahun dan dapat dilakukan perpanjangan asalkan syaratnya terpenuhi dan sesuai apa yang telah disepakati oleh para pihak. Kredit yang diberikan dapat berbentuk mata uang rupiah maupun valuta asing. Namun untuk mata uang valuta asing, perusahaan tersebut secara operasionalnya juga menggunakan transaksi valuta asing.
3. Kredit konsumsi merupakan kredit yang disalurkan guna untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dalam pembelian mobil, rumah atau barang konsumsi lainnya yang tidak ada hubungannya dengan usaha dan sumber dana untuk pengembalian atau pelunasan kredit dari penghasilan bulanan dari hasil kerja debitur yang bersangkutan.

Menurut penulis jenis dan golongan kredit berdasarkan jangka waktu di atas. Penulis menarik kesimpulan bahwa setiap jenis kredit itu adalah sesuai dengan kebutuhan dan jangka waktu yang dibutuhkan oleh masyarakat. Jangka

waktu yang dimaksudkan di sini adalah jangka waktu pendek, menengah dan panjang ataupun untuk keperluan modal usaha kita dalam kegiatan operasional sehari-hari. Namun setiap pemberian kredit pastinya harus berdasarkan suatu proses analisa kredit.

Terdapat beberapa prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan oleh pihak kreditur kepada calon debiturnya berdasarkan analisa 5C yaitu (Kasmir, 2018):

1. *Character*, adalah sifat kepribadian serta watak yang dimiliki oleh seorang calon debitur, seseorang yang memiliki sifat dan watak yang baik lebih mudah untuk memperoleh kepercayaan atau keyakinan dari pihak kreditur (bank) dalam memberikan pinjaman yang di ajukan.
2. *Capacity (capability)*, untuk menguji kapasistas seseorang dalam kemampuan mengembalikan pinjaman (kredit) yang dia peroleh dengan mengelola usahanya untuk mencari keuntungan.
3. *Capital*, kreditur (bank) akan melakukan analisa terhadap modal yang dimiliki calon debitur. Agar memastikan penyaluran pinjaman dari kreditur (bank) dapat digunakan dengan baik.
4. *Collateral*, jaminan atau angunan yang akan dijadikan sebagai jaminan kepada kreditur (bank) untuk memperoleh suatu pinjaman baik itu berupa fisik maupun non fisik. Jaminan yang diberikan harus dapat melebihi dari nominal pinjaman yang diajukan kepada kreditur (bank).
5. *Condition*, melihat kondisi ekomoni saat itu apakah usaha atau sektor yang di jalankan calon debitur mengalami masalah dalam pertumbuhan baik di saat itu maupun masa yang akan datang.

Menurut penulis segala upaya yang dilakukan pihak kreditur (bank) memiliki satu tujuan yang sama, untuk mendapatkan suatu kepercayaan dari calon debitur dan satu harapan agar tujuan pemberian pinjamannya dapat digunakan sebagaimana mestinya serta dapat dikembalikan sesuai dengan apa yang telah di perjanjikan dan tidak menjadi kredit bermasalah. Sehingga dilakukannya analisa kredit dengan menggunakan metode-metode yang menurut kreditur (bank) dapat dipercaya dan akurat.

Dalam proses menyelesaikan kredit bermasalah dapat ditempuh dengan berbagai cara yang berbeda seperti bank dapat melakukan upaya *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, kombinasi dari ketiganya atau penyitaan jaminan (Hermansyah, 2014). Penjelasan dari beberapa upaya yang disebutkan di atas sebagai berikut:

1. *Rescheduling*, merupakan suatu upaya yang dilakukan dari pihak bank dengan cara memperpanjang waktu jatuh tempo pinjaman dari debitur. Dalam upaya ini, bank memberikan keringanan atau toleransi dalam waktu pengembalian yang sudah ditentukan sebelumnya. Contoh seharusnya jatuh tempo pengembalian pinjaman dari debitur adalah dalam waktu 36 bulan, namun pihak bank memberikan toleransi pada waktu pengembalian menjadi 60 bulan sehingga debitur memiliki waktu yang jauh lebih lama disbanding sebelumnya dalam mengembalikan pinjaman dananya, upaya ini diharapkan dapat memberikan pemulihan dalam kemampuan bayar debitur agar pembayaran pinjaman dapat diselesaikan secara tepat waktu.

2. *Reconditioning*, merupakan suatu upaya yang dilakukan dari pihak bank akan memberikan toleransi kepada debitur perihal perubahan dalam persyaratan yang telah di perjanjikan sebelumnya dan disetujui oleh kedua pihak. Contoh, bank dapat memberikan toleransi perubahan dalam hal menurunkan suku bunga yang telah diperjanjikan, melakukan penghapusan bunga yang tertunggak, memberikan kesempatan dalam penangguhan pembayaran suku bunga dengan waktu tertentu serta dapat memberikan toleransi untuk bunga yang belum dibayar dijadikan ke pokok pinjaman.
3. *Restructuring*, merupakan suatu upaya yang dilakukan dari pihak bank kepada debitur dengan melakukan penambahan modal kepada debitur tersebut untuk dijadikan perputaran usaha yang sedang mengalami kesulitan, namun upaya ini harus didasari dengan adanya analisa terlebih dahulu, apakah usaha dari debitur ini masih layak diberikan bantuan pembiayaan dalam perputaran usahanya.
4. Kombinasi, merupakan suatu upaya yang dilakukan dari pihak bank dengan menggabungkan ketiga jenis upaya dari *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Upaya kombinasi ini dapat menyelamatkan kepada debitur seperti contoh dengan kombinasi dari *rescheduling* dan *reconditioning*, misalnya bank dapat melakukan perpanjangan jangka waktu jatuh tempo pembayaran dan penghapusan suku bunga yang tertunggak.

5. Penyitaan jaminan adalah upaya yang terakhir bagi pihak bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Upaya ini umumnya di jalankan karena debitur sudah tidak mempunyai kemampuan pengembalian dana pinjaman sesuai yang diperjanjikan serta debitur juga sudah tidak kooperatif dan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikannya sehingga bank akan melakukan upaya penyitaan jaminan.

Dalam lima cara penyelesaian kredit ini, setiap strategi penyelesaian kredit akan disesuaikan dengan kondisi dari debitur tersebut. Seperti contoh jika menurut pihak bank berdasarkan analisa dan pengamatan mereka si debitur masih terdapat kemampuan bayar namun kemampuan bayar tidak sebesar dari dulu, maka bank akan melakukan upaya *rescheduling* atau *reconditioning*. *Rescheduling* lebih cocok diterapkan kepada seseorang yang pada umumnya mempunyai niat dalam menyelesaikan masalah serta masih berpenghasilan namun menurun. kalau *reconditioning* lebih cocok diterapkan untuk seseorang yang sedang mengalami musibah ataupun hal lainnya sehingga pendapatan yang dia dapatkan setiap bulannya teralihkan ke masalah yang sedang dia hadapi sehingga menyebabkan macet, dalam kondisi seperti ini bank dapat menggunakan strategi ini memberikan solusi seperti penundaan pembayaran bunga, penurunan suku bunga, bunga dialihkan ke pokok pinjaman, dan pembebasan bunga. Namun dari semua strategi penyelesaian kredit di atas, yang paling berat dan tidak diinginkan oleh pihak bank atau kreditur adalah penyitaan jaminan. Dalam proses penyitaan jaminan membutuhkan waktu, tenaga dan biaya yang mahal. Proses penyitaan

jaminan dapat ditempuh menggunakan eksekusi hak tanggungan dan sampai dengan tahap melakukan lelang jaminan.

2.1.4 Tinjauan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan

Prof. Budi Harsono mendefinisikan hak tanggungan adalah suatu pemberian kuasa hak atas tanah yang di dalamnya berisi suatu kewenangan yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan (pemilik jaminan) kepada penerima hak tanggungan (kreditur/bank) yang akan dijadikan sebagai angunan atau jaminan. Pemberiaan hak atas tanah di sini bukan secara penguasaan fisik, tetapi untuk dijadikan satu jaminan apabila si debitur telah wanprestasi atau tidak mampu mengembalikan pinjaman yang telah diberikan maka pihak penerima hak tanggungan (bank/kreditur) berhak untuk menjual berdasarkan hak yang telah diberikan, guna untuk dijadikan sebagai sumber pembayaran utangnya dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur atau pemilik jaminan (HS, 2017).

Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan berisi irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat hak tanggungan sendiri memiliki kekuatan eksekusi yang sama pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap serta dapat diberlakukan sebagai pergantian *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang berhubungan dengan hak atas tanah. Irah-irah yang tertera dalam sertifikat hak tanggungan adalah menegaskan pada kekuatan eksekutorial yang dimiliki dalam sertifikat hak tanggungan, sehingga kreditur mendapatkan kepastian eksekusi ketika debitur telah ingkar janji atau wanprestasi yang sama kekuatannya dengan eksekusi

putusan di pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan memakai lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata (Sutedi, 2018).

Dalam makna hak tanggungan terdapat beberapa unsur-unsur yang penting dan dapat diuraikan sebagai berikut (HS, 2017):

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Suatu hak yang didapatkan dalam menguasai secara langsung oleh bank (kreditur) untuk melaksanakan pelelangan objek jaminan tersebut. Hasil dari lelang tersebut akan dijadikan sebagai pelunasan utang yang ada serta mendahului dari kreditur lain (*droit de preference*) (Liono, 2018) dan sisa dari hasil akan dikembalikan.

2. Hak atas tanah berikutan atau tidak berikutan bendanya

Hak atas tanah yang diberikan tidak termasuk benda yang ada didalamnya dengan satu kesatuan pada tanah. Namun hak atas tanah berikutan barang yang ada dalam dibebankan jika diperjanjikan lain sesuai kesepakatan.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu

Hak tanggungan dapat digunakan untuk melunasi dan menyelesaikan masalah utang si debitur kepada krediturnya.

4. Kedudukan yang diutamakan

Hak tanggungan dapat memberikan kepada kreditur atas kedudukan yang paling utama di bandingkan dengan kreditur lainnya atau *droit de preference*.

Eksekusi adalah melaksanakan apa yang telah menjadi putusan dalam pengadilan yang telah diperoleh kekuatan tetap. Yang bisa dilaksanakan pada eksekusi adalah salinan dari putusan pengadilan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta sendiri mempunyai kedudukan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah diperoleh kekuatan hukum tetap. Grosse akta dapat disamakan dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap karena sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial. Eksekusi dapat kita bedakan ke dalam 4 (empat) jenis sebagai berikut (HS, 2017):

1. Eksekusi putusan yang menjatuhkan hukuman kepada pihak yang telah kalah di pengadilan untuk melakukan pembayaran sejumlah uang (diatur dalam Pasal 196 HIR).
2. Eksekusi putusan yang menjatuhkan hukuman kepada pihak yang telah melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang menang perkara dalam pengadilan dapat memohon kepada hakim untuk menjamin kepentingan yang akan dimiliki dinilai dengan uang.
3. Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR akan tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan

benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (11) HIR).

4. Eksekusi parate (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate executie* ini terjadi ketika seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) KUH Perdata).

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Adanya pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan ini diawali dengan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji oleh debitur kepada kreditur (bank) serta pihak kreditur telah menjalankan upaya dalam bentuk somasi sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut dan debitur tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar atau itikad baik sehingga pihak kreditur melakukan eksekusi hak tanggungan.

2.1.5 Tinjauan Lelang dan Pelaksanaan Lelang

Lelang merupakan penjualan barang dengan pelaksanaan secara terbuka bagi orang umum untuk memberikan surat penawaran harga barang secara tertulis atau lisan dengan penawaran yang semakin tinggi dari penawaran sebelumnya (melebihi nilai limit sebagai patokan awal) atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang, yakni memberitahukan kepada masyarakat perihal akan dilakukannya pelaksanaan penjualan barang

lelang guna dapat memberikan dampak dalam mengumpulkan peminat serta memberitahukan ke pihak yang berkaitan atau kepentingan (Shietra, 2016).

Lelang juga merupakan suatu upaya dalam menyelesaikan masalah utang piutang antara kreditur dengan debitur. Sebelum melakukan pelelangan akan terlebih dahulu dilakukan pengumuman agar dapat menarik lebih banyak orang untuk mengikutinya. Kepesertaan dalam mengikuti lelang ini bersifat terbuka untuk umum dan dapat diikuti oleh siapa pun yang berminat atas barang yang akan di lelang. Untuk proses lelang di lakukan oleh KPKNL. KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN, dimana DJKN masuk dalam lingkungan Kementerian Keuangan. KPKNL merupakan lembaga yang berwenang membuka lelang eksekusi dan mengesahkan pemenang lelang oleh pejabat lelang. KPKNL memiliki nama panggilan sederhana sebagai kantor lelang negara (Shietra, 2016).

Pada prinsipnya, kreditur pemegang jaminan kebendaan (KPJK) dapat mengajukan eksekusi terhadap angunan lewat mekanisme *fiat eksekusi* ke hadapan pengadilan negeri yang memiliki yurisdiksi terhadap letak angunan, parate eksekusi dengan langsung mengajukan permohonan ke hadapan KPKNL, atau menggunakan jasa pra-lelang dengan membentuk perjanjian kerja-sama (PKS) dengan Balai Lelang dan memberikan surat perintah kerja (SPK) dalam setiap penugasan pra-lelang yang berfungsi seperti sebuah pemberian kuasa guna melangsungkan upaya pra-lelang (Shietra, 2016).

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Tinjauan Kredit dan Dasar Pemberian Kredit

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disingkat sebagai Undang-Undang Perbankan) dirumuskan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Secara singkat penulis mengartikan kredit dari makna Undang-Undang di atas, kredit merupakan suatu pinjaman dana yang diberikan oleh bank kepada nasabah dan disepakati mengenai waktu dan tata cara pengembaliannya dengan menambahkan imbalan yang ditentukan.

Dasar dalam memberikan atau menyalurkan pinjaman dana (kredit) atau pembiayaan pada prinsip syariah, bank wajib memperhatikan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perbankan, yaitu:

1. Ayat (1), dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.
2. Ayat (2), bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

2.2.2 Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum diterbitkan atau diberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan, pengaturan yang mengatur dalam hal pembebanan hak atas tanah ini diatur dalam Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan hipotek dan credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Munculnya Undang-Undang Hak Tanggungan berasal dari sebuah perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat sebagai Undang-Undang Pokok Agraria) yang berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39.

Namun pada Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa sebelum terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka akan digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan credietverband. Perintah Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun yaitu dengan ditetapkannya Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pengertian Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Dalam penjelasan

memberikan suatu kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan, karena hak dari kreditur dalam melakukan eksekusi sampai dengan dilunasinya hutang dari debitur akan lebih dahulukan dari pada kreditur lainnya. Sehingga kreditur akan merasa lebih nyaman dengan adanya aturan tersebut.

Dalam Penjelasan Umum pada bagian angka 3 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa Hak Tanggungan harus memiliki sejumlah ciri-ciri untuk sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Makna dari ciri tersebut adalah Suatu hak yang didapatkan dalam menguasai secara langsung oleh bank (kreditur) untuk melaksanakan pelelangan objek jaminan tersebut. Hasil dari lelang tersebut akan dijadikan sebagai pelunasan utang yang ada serta mendahului dari kreditur lain (*droit de preference*) dan sisa dari hasil akan dikembalikan.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Makna dari ciri tersebut juga mendapatkan ketegasan dari Pasal 7. Dalam hal ini objek tersebut telah dialihkan kepada orang lain dan menjadi kepemilikan orang lain, namun tidak dapat menghapus hak dari kreditur untuk melaksanakan haknya dalam eksekusi jaminan hak tanggungan dengan alasan debitur telah ingkar janji atau wanprestasi.

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, makna dari ciri tersebut juga mendapatkan ketegasan dari Pasal 6, ketika debitur telah ingkar janji atau wanprestasi maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan dengan hak yang telah di perolehnya tanpa harus melakukan permohonan gugatan perdata umumnya. Hal tersebut memberikan kepastian kepada kreditur dalam upaya mempertahankan haknya.

2.2.3 Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun debitur telah pailit dan Pasal 20 mengatur sebagai berikut:

1. Pasal 20 ayat (1), apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-Undangan untuk pelunasan pilainnya utang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur.

2. Pasal 20 ayat (2), atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pasal 20 ayat (3), pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada yang dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

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

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-Irah (Kepala Putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu

putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate execute sesuai dengan Hukum Acara Perdata;

3. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

2.2.4 Lelang Hak Tanggungan

Lelang itu sendiri dapat dibagi ke dalam 2 (dua) kategori berupa lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Pasal 1 ayat (4) PMK Nomor 27 Tahun 2016 bahwa lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Di dalam Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menguraikan bahwa lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik dan sita panitia urusan piutang negara. Walaupun dalam menjalankan pelaksanaan pelelangan eksekusi pemilik jaminan tidak mau memberikan dokumen asli yang dia miliki sebagai dokumen objek lelang. Hal tersebut tidak menjadi hambatan bagi pelaksanaan dalam melakukan lelang. Eksekusi lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun pejabat lelang belum

mendapat dokumen asli kepemilikan objek jaminan lelang dari pihak pemilik jaminan.

Pengertian lelang menurut Vendu Reglement (Stbl.Tahun 1908 No.189 diubah dengan Stbl. 1940 No.56). “Penjualan Umum” adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Penetapan nilai limit lelang menjadi suatu tanggung jawab dari kreditur atau penjual, penetapan nilai limit ini diatur secara jelas dalam PMK Nomor 27 Tahun 2016 sebagai berikut:

Pasal 43 ayat:

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- (3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Nonsekresi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44 ayat:

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh Penilai; atau

- b. Penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 - (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
 - (4) Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45:

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

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

Pasal 46 ayat:

- (1) Nilai Limit bersifat tidak rahasia.
- (2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama serta Lelang Non eksekusi Sukarela barang bergerak, Nilai Limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pasal 47, dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai; atau
- b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.

Pasal 48, Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pasal 49 Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Pasal 50 ayat:

- (1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.
- (2) Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan.
- (3) Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (4) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II melakukan pengecekan masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (5) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penulis dalam melakukan penulisan skripsi, juga melakukan studi kepustakaan dengan cara membaca, memahami karya ilmiah yang sudah pernah ditulis oleh orang lain, penulis melakukan pengambilan data karya ilmiah baik yang bersifat kajian teks maupun aplikasi *field research*.

Karya ilmiah terdahulu yang diambil oleh penulis dengan menganggap memiliki kesamaan dalam judul skripsi yang penulis bahas diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh:

1. Jurnal Fiat Justisia, Fakultas Hukum Universitas Lampung (Vol. 10 No. 02, April-Juni 2016, E-ISSN: 2477-6238), penulis Begiyama Fahmi Zaki melakukan penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”. Hasil penelitian dari penulis mengatakan lelang yang dilaksanakan secara online di KPKNL yang dimana telah di atur pada PMK Nomor 106 Tahun 2013 Pasal 54 ayat (3). Dalam Pasal 54 ayat (3) tersebut memperbolehkan untuk melakukan penawaran lelang melalui surat elektronik atau *email*. Kepastian hukum bagi pihak yang menang pada pelelangan akan mendapatkan risalah lelang dari pejabat yang bersangkutan. risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang telah di atur dalam PMK Nomor 106 Tahun 2013 baik itu secara online maupun tidak. Peraturan pada pelaksanaan lelang telah memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang bersangkutan. Pihak penjual (kreditur) memperoleh perlindungan dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Pihak yang memenangkan lelang harus memperoleh

perlindungan dari risalah lelang atau akte otentik. Pihak pemilik barang atau debitur memperoleh perlingungan dari pengadilan apabila pihak pemilik barang atau debitur merasa dirugikan dan tidak adil dalam proses melakukan lelang tersebut. Pihak KPKNL juga memperoleh perlindungan dari PMK Nomor 106 Tahun 2013 yang di mana telah diatur terhadap tata cara pelelangan dan wewenangnya (Zaki, 2016). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Begiyama Fahmi Zaki dengan penelitian Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

2. Jurnal Bina Mulia Hukum, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran (Vol. 04 No. 01, September 2019, E-ISSN: 2540-9034), penulis Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Hasil penelitian dari penulis mengatakan dalam proses melakukan eksekusi hak tanggungan melalui jalur lelang oleh pihak kreditur mendapatkan kemudahan serta kepastian hukum yang diperoleh dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu Parate Eksekusi atau melalui Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri keduanya diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Kejadian di lapangan, eksekusi jaminan hak tanggungan juga dapat digugat oleh pemilik jaminan sehingga menjadi suatu hambatan bagi kreditur dalam upaya menyelesaikan masalah kredit macet tersebut dan

mengakibatkan batalnya proses lelang yang ada. Melalui penelitian ini penulis mengharapkan dapat memberikan gambaran akibat adanya perlawanan dari pihak pemilik jaminan. Perlawanan yang berasal dari pemilik jaminan membuat kreditur (pemegang hak tanggungan), pembeli serta pihak lain yang berhubungan tidak mendapatkan kepastian hukum. Menurut penulis dalam eksekusi hak tanggungan ini harus ada satu aturan khusus yang mengatur (hukum acara khusus) sehingga para pihak dapat memperoleh kepastian hukum. Dengan adanya aturan khusus yang memenuhi syarat dalam asas-asas kepastian hukum pada pelaksanaan lelang, penulis mengharapkan eksekusi hak tanggungan ini mampu menyelesaikan masalah tersebut akibat dari wanprestasi debitur (Nugrohandhini, 2019). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Dwi Nugrohandhini dan Ety Mulyati dengan penelitian Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

3. Jurnal Humanis, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya (Vol. 8 No. 2, November 2018, E-ISSN: 2580-8516), penulis Lutfi Walidani dan Habib Adjie melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)”. Hasil penelitian dari penulis secara normatif, menjelaskan debitur dapat melakukan perlawanan atau gugatan penangguhan lelang hanya boleh dalam

kondisi cacat hukum di perjanjian kredit, utang piutang atau perjanjian hak tanggungan. Tidak dilakukannya restruksur oleh pihak kreditur kepada debitur, bukan alasan untuk digunakan sebagai penundaan eksekusi hak tanggungan (Walidani & Adjie, 2018). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Lutfi Walidani dan Habib Adjie dengan penelitian Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011) sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

4. Jurnal *Prosiding Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung (Vol. 4 No. 2, Tahun 2018, ISSN: 2460-643X), penulis Andika Cipta Nugraha, Lina Jamilah, dan Arif Firmansyah melakukan penelitian dengan judul “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Pembiayaan Murabah yang Objek Pembiayaannya Tidak Melalui Prosedur Lelang Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996”. Hasil penelitian dari penulis, yang dikaji dalam kasus Bank Mega Syariah perihal eksekusi hak tanggungan yang tidak melalui prosedur lelang tidak sah bagi debitur atau pemilik jaminan, karena tidak sesuai dengan apa yang telah dituangkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6 yang dimana harusnya melalui pelelangan umum, namun yang dilaksanakan oleh Bank Mega Syariah telah tidak sesuai dengan aturan yang ada dalam Pasal 11 PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Nugraha, Jamilah, &

Firmansyah, 2018). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Andika Cipta Nugraha, Lina Jamilah, dan Arif Firmansyah dengan penelitian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Pembiayaan Murabah yang Objek Pembiayaannya Tidak Melalui Prosedur Lelang Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

5. Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Syiah Kuala (Vol. 20 No. 01, April 2018, E-ISSN: 2527-8428), penulis Basri Efendi dan Chadijah Rizki Lestari melakukan penelitian dengan judul “Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir”. Hasil penelitian dari penulis, dalam PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal Pasal 44 ayat (1) menjelaskan bank (kreditur) dapat melakukan penetapan nilai limit menggunakan penilaian dari penilai atau penaksiran dari penaksir. Jika nilai objek hak tanggungan itu adalah paling sedikit Rp. 1,000,000,000 (satu miliar rupiah) atau bank yang ingin ikut sebagai salah satu peserta lelang maka dapat digunakan penilaian dari penilai untuk melakukan penetapan nilai limit lelang berdasarkan Pasal 45 PMK Nomor 27 Tahun 2016. Namun objek nilai hak tanggungan yang di bawah dari Rp. 1,000,000,000 (satu miliar rupiah) dapat ditetapkan menggunakan penaksiran dari penaksir. Penaksir di sini merupakan pihak internal dari bank (kreditur) yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat mereka pertanggungjawabkan. Berdasarkan penelitian

yang dikaji diperlukan adanya evaluasi serta deregulasi aturan dalam menetapkan nilai limit yang dapat dilaksanakan dengan wewenang dari penjual dalam menggunakan laporan penaksiran oleh penaksir (Efendi, 2018). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Basri Efendi dan Chadijah Rizki Lestari dengan penelitian Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

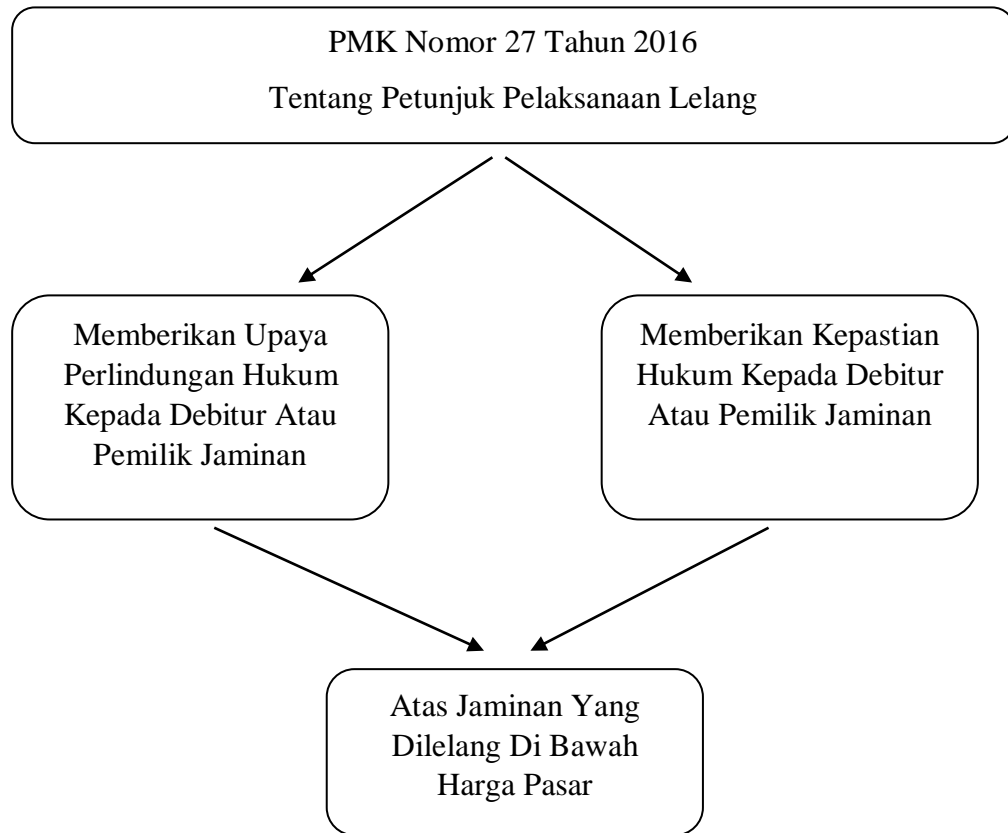
6. Jurnal Fiat Justisia, Universitas Lampung (Vol. 10 No. 3, September 2016, E-ISSN: 2477-6238), penulis Marnita melakukan penelitian dengan judul “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)”. Hasil penelitian dari penulis, dalam melakukan eksekusi jaminan, bank dapat terlebih dahulu melakukan restruktur dengan analisa kemampuan bayarnya serta niatnya dari debitur dalam upaya mengembalikan dana pinjaman. Apabila dengan upaya tersebut masih tidak terpenuhi kewajibannya. Bank dapat melakukan eksekusi jaminan melalui non litigasi atau penjualan dibawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan 3 Undang-Undang Hak Tanggungan dan melalui litigasi (pengadilan). Dalam lapangan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu: Pertama, kreditur dapat ajukan permohonan kepada Pengadilan untuk fiat eksekusi sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kedua, kreditur boleh ajukan

permohonan kepada KPKNL perihal melakukan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam teori Mashalihul Mursalah tentang filosofi kemanfaatan bagi orang banyak dan Teori 'Urf sesuai dengan qaidah "Al-'adatu muhakkamah" (Adat kebiasaan itu merupakan syari'at yang ditetapkan sebagai hukum) didapatkan bahwa penerapan mengenai Hak Tanggungan sudah sesuai Hukum Islam (Marnita, 2016). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Marnita dengan penelitian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung) sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

7. Jurnal Bina Mulia Hukum, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran (Vol. 03 No. 02, 02 Maret 2019, E-ISSN 2540-9034), penulis Ragga Bimantara melakukan penelitian dengan judul "Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi". Hasil penelitian dari penulis mengatakan keterkaitan antara Undang-Undang Hak Tanggungan dengan hukum perdata khususnya hukum jaminan memiliki satu tujuan dalam upaya memberikan perlindungan terhadap kepentingan dari pihak-pihak untuk mendapatkan kepastian hukum yang sama dalam pengikatan jaminan atas tanah bangunan beserta barang-barangnya sebagai jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Jaminan tersebut merupakan satu syarat yang wajib dipenuhi oleh debitur guna memperoleh

fasilitas kredit yang diberikan. Dalam artikel ini mempunyai satu tujuan untuk mengetahui upaya dalam menyelesaikan kredit macet di bank dan telah wanprestasi dalam pemenuhan kewajibannya sehingga dilakukan upaya eksekusi jaminan hak tanggungan oleh pihak kreditur. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan normatif dan dapat ditarik kesimpulan penyelesaian kredit macet terhadap debitur yang telah wanprestasi, pihak bank akan melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan atas hutang debitur maka pihak kreditur akan menerapkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara dengan penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan mengacu berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6 (Bimantara, 2019). Adapun perbedaan antara penelitian yang dilakukan Ragga Bimantara dengan penelitian Penyelesaian Kredit Perseorangan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi sedangkan peneliti lebih memfokuskan diri pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar di tinjau dari PMK Nomor 27 Tahun 2016.

2.4 Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu upaya yang dilakukan dari aktifitas seseorang dalam melakukan pemecahan masalah hukum secara akademik maupun praktisi, yang di dalamnya mengandung asas-asas hukum, norma-norma hukum yang berkembang dalam kehidupannya masyarakat, maupun dalam kenyataan hukum dalam kehidupan masyarakat. (Ali, 2015)

Penulis dalam melakukan suatu penelitian hukum diketahui memiliki dua macam Penelitian yaitu penelitian dengan tipe yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis normatif diketahui meneliti berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dan ada dalam peraturan perUndang-Undangan serta putusan pengadilan dan juga norma hukum yang berlaku kepada seluruh lapisan masyarakat, dapat dilihat juga melalui hubungan aturan dengan aturan lainnya berdasarkan hierarki, penelitian yuridis empiris memiliki pengertian dengan melihat langsung semua aspek kenyataan hukum yang sedang berlaku di masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian dengan melihat langsung aspek hukum di dalam hubungan sosial dalam masyarakat, dan bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui secara benar bahan-bahan non hukum sebagai keperluan penelitian (Ali, 2015).

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian secara hukum normatif, yang dimana hukum dijadikan sebagai bangunan sistem norma. Yang dimaksud dari sistem norma merupakan asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (Ali, 2015).

Sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yang mempunyai suatu tujuan untuk mendeskripsi secara sistematis dan akurat dengan fakta-fakta dan objek maupun subjek tertentu. Adapun deskripsinya akan dijabarkan di bab empat didalam penelitian ini dengan menguraikan pembahasan yang diperoleh dari tempat penelitian. Penggunaan deskripsi analisis pada sifat penelitian terhadap karya ilmiah ini, untuk mendeskripsikan secara fakta terkait “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Jaminannya Di Lelang Di Bawah Harga Pasar Di Tinjau Dari PMK Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan suatu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang dijadikan sebagai dasar dalam penelitian yang penulis angkat adalah PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan yang digunakan dalam menguatkan penjelasan kepada bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini yakni buku-buku, jurnal, putusan pengadilan serta dokumen lainnya yang berhubungan dengan tema yang penulis angkat (Ali, 2015).

Dengan kata lain, Penulis peroleh dari buku-buku literatur yang berkaitan dengan teori yang berkaitan dengan yang dibahas, makalah, artikel, jurnal dan karya tulis ilmiah lainnya. Sumber data ini bertujuan untuk melengkapi pembahasan landasan teoritis di samping adanya sumber hukum utama atau primer.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Bahan atau data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dilakukan dengan prosedur secara inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta melakukan klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian yang penulis angkat. Oleh sebab itu dalam melakukan teknik pengumpulan data ini, penulis menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya pelaksanaan lelang jaminan.

Bahan hukum yang akan digunakan dalam melakukan suatu kajian dan analisis penelitian hukum secara normatif menggunakan bahan hukum primer, dan sekunder. Dalam mengumpulkan kedua bahan hukum ini dalam kajian penelitian

akan digunakan studi documenter. Studi dokumenter merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada (Ali, 2015). Jadi, hasil dari penelitian penulis ini dengan cara mengumpulkan data-data berdasarkan studi perpustakaan.

3.3 Metode Analisis Data

Melakukan proses analisis data agar dapat menyusun secara urut data-data yang diperoleh kedalam suatu kategori ataupun uraian dasar dari studi kepustakaan. Dalam proses ini data yang diperoleh diharapkan dapat menjadi manfaat yang baik dalam penelitian ini sehingga mampu menjawab pokok-pokok permasalahan yang penulis telah kemukakan pada bab sebelumnya di rumusan masalah. Dalam penelitian yang penulis angkat menggunakan metode analisis secara normatif. Data yang digunakan dalam analisis data tersebut adalah bahan hukum primer dan sekunder.