



**PENETAPAN HARGA JUAL TANAH LELANG DI BAWAH STANDAR
MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN**

NOMOR 213/PMK.06/2020

TESIS



OLEH:

BALQIS NAJIYAH

NPM : 22202022026

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

2023

ABSTRAK

**PENETAPAN HARGA JUAL TANAH LELANG DI BAWAH STANDAR
MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 213/PMK.06/2020****Balqis Najiyah¹ Dr. Budi Parmono, SH., MH² Dr. Sunardi, SH., M.Hum³**

Penelitian ini dilatarbelakangi permasalahan tidak sedikit terjadinya gagal bayar atau cedera janji atau wanprestasi dari pihak debitor yang kemudian mendorong kreditor untuk melakukan lelang akibatnya sering terjadi pelelangan yang tidak sesuai harapan yaitu adanya pelelang dibawah limit harga yang wajar. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pentingnya penetapan harga jual tanah lelang dibawah standar menurut peraturan menteri keuangan 213/PMK.06/2020, modus operandi penetapan harga jual tanah lelang dibawah standar yang ditetapkan peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020,

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normative berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Data penelitian bersumber dari data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil dan pembahasan pertama menunjukkan bahwa penetapan harga jual tanah lelang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian penilai atau penaksiran penaksir. yang kedua, Modus operandi dalam penetapan harga lelang bank pada awalnya menetapkan nilai limit diatas nilai likuidasi namun pada saat pelelangan tidak ditemukan pembeli lelang maka pada saat lelang ulang harga nilai limit tersebut terus diturunkan hingga ditemukan pemenang/pembeli lelang. Ketiga, Penetapan nilai limit lelang eksekusi yang dilakukan jauh dibawah harga pasar akan merugikan pihak debitor sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPer yang membahas tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Nilai limit harus ditetapkan dulu oleh penjual berdasarkan pada hasil penilaian dari penilai dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh penjual jika tidak sesuai dengan standart yang telah ditentukan sehingga dapat menjamin rasa keadilan bagi para pihak. Modus operandi dalam penetapan harga lelang yang dilakukan bank pertama bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit ialah, bank pada awalnya menetapkan nilai limit diatas nilai likuidasi namun pada saat pelelangan tidak ditemukan pembeli lelang. Penetapan nilai limit lelang eksekusi yang dilakukan jauh dibawah harga pasar akan merugikan pihak debitor sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPer yang membahas tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Kata Kunci: Standar, Tanah Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

² Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

³ Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

ABSTRACT

DETERMINATION OF THE SELLING PRICE OF AUCTION LAND IS BELOW
STANDARD ACCORDING TO THE REGULATION OF THE MINISTER OF FINANCE
NUMBER 213/PMK.06/2020**Balqis Najiyah Dr. Budi Parnomo, SH., MH Dr. Sunardi, SH., M.Hum**

This research is motivated by the problem of not a few failures to pay or broken promises or defaults on the part of debtors which then encourage creditors to hold auctions as a result of which there are often customers who do not meet expectations, namely there are auctions below the reasonable price limit. The aim of this research is to find out and analyze the importance of determining the selling price of auction land based on standards according to Minister of Finance Regulation 213/PMK.06/2020, the modus operandi of determining the selling price of auction land based on standards set by Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020,

This research uses normative juridical research methods in the form of a statutory-regulatory approach (legislative approach) and a contextual approach (conceptual approach). Research data comes from secondary data sourced from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials which are then analyzed descriptively qualitatively.

The first results and discussion show that determining the selling price of auction land in determining the limit value is based on the appraiser's assessment or appraiser's assessment.. secondly, the modus operandi in determining the bank's auction price is initially to set a limit value above the liquidation value, but at the time of bidding no auction can be found, so at the re-auction the price of the limit value continues to be lowered until a winner is found/buyer of the auction. Third, setting the execution auction limit value which is far below the market price will be detrimental to the debtor as explained in article 1365 of the Criminal Code which discusses Unlawful Actions.

The limit value must be determined first by the seller based on the results of the appraiser's assessment, where the auction limit value must be as low as possible in accordance with the liquidation value so that the auction office has the authority to reject the auction application submitted by the seller if it does not comply with predetermined standards so as to guarantee the taste. justice for the parties. The modus operandi in determining the auction price carried out by the first bank, the bank used the liquidation value as the limit value, namely, the bank initially set the limit value above the liquidation value, but at the time of the auction no auction buyers were found. Determining the execution auction limit value which is far below the market price will be detrimental to the debtor as explained in article 1365 of the Criminal Code which discusses Unlawful Actions.

Keywords: Standards, Land Auction, Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/20

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹ Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah maka pendaftaran tanah sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum.

Sejak dahulu tanah sangat erat kaitannya dengan masyarakat khususnya di Indonesia. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia selalu membutuhkan tanah sebagai tempat atau ruang untuk melaksanakan berbagai aktivitas manusia dalam kehidupan sehari-hari. Berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah (yang selanjutnya disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang

¹ Eko Supriyadi, Bambang, Hukum Agraria Kehutana, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 7

Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata dan tetap menjaga kelestariannya. Pada hakikatnya manusia dimanapun berada akan selalu membutuhkan tanah, dari lahir sampai matipun manusia membutuhkan tanah.² Oleh karena itu semakin lama dirasakan seolah-olah tanah semakin sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran nilai jual beli tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya.

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur mengenai pengumpulan, pengolahan, penyajian untuk kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batasbatasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.³

Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang

² Silvia Oktarina Hadi, Dadin Eka Saputra, Fathan Ansori, Analisis Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Dengan Lelang, E-Prints Uniska, 2022.

³ Wahid Muchtar, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Jakarta: Republika, 2008 hlm. 29

dengan nilai objektif. Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, sebagaimana diatur dalam banyak peraturan perundangundangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan Undang-Undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*). Ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.⁴

Lelang merupakan mekanisme jual-beli dengan melakukan pengumuman atas penawaran barang sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada saat yang bersamaan. Kemudian pada hari yang telah ditentukan, lelang dilaksanakan dimana pada saat itu para peserta lelang saling menawar harga dari barang sebagai objek lelang tersebut dengan penawaran harga yang semakin mendekati harga yang diinginkan penjual atau pemilik barang. Apabila harga telah tercapai atau tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga yang lebih tinggi, maka diputuskan seorang pemenang lelang, dan akan terjadi jual beli secara lelang antara penjual/pemilik barang dengan pemenang lelang sebagai pembeli. Dalam pelelangan, pemenang lelang akan mendapatkan Risalah Lelang. Risalah lelang merupakan akta pengalihan hak (*acta van transport*) yang memiliki kekuatan hukum sempurna atau otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

⁴ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hlm. 4.

Perbankan atau bank merupakan lembaga yang dapat membantu dan menunjang dalam memajukan ekonomi dan taraf hidup masyarakat dalam mengembangkan usaha atau sebatas memenuhi kebutuhan. Dengan adanya lembaga perbankan tersebut maka masyarakat yang membutuhkan dana atau modal baik untuk perusahaan ataupun untuk pemenuhan kebutuhan ekonomi lainnya dapat mengajukan permohonan kredit atau pinjaman kepada pihak bank, yang mana yang dimaksudkan dengan bank adalah semua badan usaha yang bertujuan untuk menyediakan jasa-jasanya jika terdapat permintaan atau penawaran akan kredit. Diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan keadaan yang sama pula. Maka dari itu, masyarakat telah menjadikan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.⁵

Bank sebagai pemberi pinjaman tentunya akan meminta debitor untuk memberikan atau menyediakan suatu jaminan Sebagian agunan, perbankan sudah tentu menerapkan asas kehati-hatian dalam menyalurkandana perkreditannya.⁶ Pihak perbankan akan lebih memilih memberikan pinjaman atau kredit kepada debitor yang mempunyai jaminan, walaupun prinsip dari

⁵ M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm.5-6

⁶ C.S.T.kansil dan Chistrine, Pokok Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2013. hal. 240

suatu agunan merupakan salah satu unsur saja. Pada prinsipnya agunan itu merupakan salah satu unsur saja dalam pemberian kredit guna memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit, karena pada prinsip tersebut tidak selalu suatu penyaluran kredit harus adanya agunan atau barang jaminan (collateral), sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang di miliki debitur pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri atau dengan kata lain, apabila unsur unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditor atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Dengan demikian yang paling dianggap aman sebagai objek jaminan dari pihak debitur sebagai jaminan atas hutang atau kreditnya adalah hak atas tanah. Penggunaan jaminan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian kredit karena tanah selain dianggap sangat aman dijadikan sebagai jaminan atau agunan, tanah pada umumnya sangat mudah di jual. Tanah mempunyai nilai atau harga yang cenderung naik atau selalu meningkat, tidak mudah musnah atau hilang dan mempunyai tanda bukti hak, serta dapat dibebani sebagai hak tanggungan.

Mengingat pemberian kredit memiliki resiko yang sangat tinggi bagi perbankan, maka perbankan akan berupaya untuk meminimalkan segala risiko kredit dengan cara meminta debitur untuk memberikan jaminan atas kredit yang diberikannya. Dalam praktiknya perbankan mengenai yang berkaitan dengan jaminan kredit biasanya sudah diatur oleh peraturan bank sendiri. Peraturan I tersebut yaitu diantaranya mengatur mengenai objek jaminan kredit yang dapat

diterima bank, atau mengenai mekanisme penilaiannya dan bagaimana cara untuk pengikatannya.

Permasalahan hutang-piutang sering kali kita temukan tidak berjalan sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian kredit dan banyaknya debitur yang mengingkari prestasinya membuat kreditur mengambil alih atas apa yang dijaminan oleh debitur. Perjanjian kredit yang terjadi antara kreditur dan debitur biasanya timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak kemudian pihak kreditur akan meminta jaminan kepada debitur demi terpenuhinya asas kepercayaan antara kreditur dan debitur. Pada prinsipnya pihak kreditur akan memberikan teguran sebanyak 3 kali dan apabila debitur tidak memenuhi dengan baik maka kreditur memiliki kewajiban untuk mengeksekusi jaminan melalui Pengadilan. Setelah jaminan tersebut sudah berada di kreditur maka jaminan tersebut menjadi hak tanggungan pada prinsipnya tidak seluruh jaminan disebut dengan hak tanggungan hal ini hanya dikhususkan pada objek seperti hak atas tanah dan rumah. Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntasnya unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.

Pada Pasal 43 permenkeu No. 213/2020 menjelaskan setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit dan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual Dalam pasal 1131 BW menentukan suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditur atas segala utang yang diterimanya, tanpa adanya penentuan jaminan yang bersifat khusus maka segala harta kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan datang akan menjadi

jaminan ketika orang tersebut membuat suatu perjanjian. Selain itu, dalam pelaksanaan lelang pasal 43 permenkeu 213/2020 menjelaskan setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit dan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, sesuai dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut BW) “Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Tidak sedikit terjadinya gagal bayar atau cedera janji atau wanprestasi dari pihak debitor yang kemudian mendorong kreditor untuk melakukan lelang atas objek hak tanggungan debitor untuk menutupi piutang debitor. Pada saat inilah sering terjadi pelelangan yang tidak sesuai harapan yaitu adanya pelelang dibawah limit harga yang wajar nilai limit yang dimaksud adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual namun dalam penjelasannya jika objek jaminan tersebut terjual dibawah nilai limit hal ini termasuk kategori perbuatan melawan hukum yang telah diatur dalam pasal 1365 KUHPer.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian ini sesuai dengan tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti penulis adalah bagaimana akibat hukum yang timbul berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terhadap upaya yang dapat dilakukan oleh debitor atas kerugian dengan

dilakukanya pelelangan objek tanah yang di lelang dibawah harga limit / standarisasi harga yang wajar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang maka rumusan masalah yang akan diangkat oleh Penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tata cara penetapan harga jual tanah berdasarkan standar yang ditetapkan peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang pelaksanaan lelang?
2. Bagaimana modus operandi penetapan harga jual tanah lelang dibawah standar yang ditetapkan peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020?
3. Bagaimana akibat hukum tentang penjualan tanah lelang dibawah standarisasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pentingnya penetapan harga jual tanah lelang dibawah standar menurut peraturan menteri keuangan 213/PMK.06/2020
2. Untuk menganalisis modus operandi penetapan harga jual tanah lelang dibawah standar yang ditetapkan peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020
3. Untuk menganalisis akibat hukum tentang penjualan tanah lelang dibawah standar

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Teoritis
 - a. Manfaat dari penelitian ini untuk pengembangan ilmu dalam pengetahuan di bidang hukum tentang tanah lelang
 - b. Hasil dari penelitian ini diharapkan sebagai referensi atau bahan rujukan bacaan bagi peneliti untuk dimasa yang akan datang.

2. Praktis

Sebagai bahan masukan kepada pihak yang berkepentingan, terkhususnya kepada notaris dalam menjalankan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara online terdapat beberapa penelitian yang beekaitan dengan standarisasi harga jual tanah lelang berdasarkan peraturan menteri keuangan sebagai berikut :

Tabel 1.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Ahmad Rizki El Fasti/Universitas Sriwijaya	Balqis Najiyah/ Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Penentuan Harga Objek Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dilihat Dari Perlindungan Kepentingan Debitur (Studi Putusan Pengadilan Negeri No.274/Pdt.G/2013 /Pn.Bdg &	Standarisasi Harga Jual Tanah Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016	Penelitian 1: Mengkaji tentang penentuan harga obyek lelang dalam eksekusi hak tanggungan dilihat dari perlindungan kepentingan debitur pada studi putusan pengadilan.	Judul tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
	No.75/Pdt.G/2011/Pn.Yk)		<p>Penelitian 2: Obyek yg di kaji tentang standarisasi harga jual tanah lelang berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/201</p>	
<p>Rumusan Masalah</p>	<p>1. Apa dasar pertimbangan dan proses penentuan nilai harga objek lelang hak tanggungan ? 2. Bagaimana perlindungan kepentingan debitur dalam penentuan harga objek lelang terkait dengan eksekusi hak tanggungan dilihat dari Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN.Yk dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Bdg? 3. Bagaimana seharusnya konsep pengaturan hukum penentuan objek lelang hak tanggungan yang melindungi kepentingan debitur dilihat dari Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN.</p>	<p>1. Bagaimana pengaturan harga jual tanah lelang menurut peraturan Menteri keuangan 27/PMK.06/2016? 2. Bagaimana akibat hukum yang timbul atas penjualan tanah lelang dibawah standarisasi nilai jual objek tanah?</p>	<p>Penelitian 1: Mempertanyakan dasar pertimbangan dan proses penentuan nilai harga jual objek lelang, perlindungan hukum serta pengaturan konsep penentuan objek lelang. Penelitian 2: Mengkaji tentang pengaturan harga jual tanah lelang menurut menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 serta akibat hukum atas tanah yg di jual di bawah standarisasi nilai jual objek tanah</p>	<p>Rumusan masalah tidak sama</p>

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
	Yk dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 234/Pdt.G/2013/PN .Bdg?			
Kesimpulan	<p>1. menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual.</p> <p>2. Putusan pengadilan ini sebagai sarana perlindungan bagi pihak Penggugat (Debitor) untuk mendapatkan hak mereka yang telah terabaikan oleh pihak kreditor yang melakukan penjualan objek tersebut di bawah nilai limit harga pasar sehingga penjualan lelang itu harus dibatalkan. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan.</p> <p>3. Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah</p>	<p>1. Pengaturan harga tanah lelang di tetapkan dalam peraturan Menteri keuangan 27/PMK.06/2016 pasal 44 ayat 4, pasal 45 huruf a, pasal 45 huruf b, dan pasal 49.</p> <p>2. Akan menimbulkan kerugian debitor sehingga lelang dapat dibatalkan atas dasar perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara</p>	<p>Peneliti 1: mengkaji penentuan harga objek lelang terkait dengan eksekusi hak tanggungan dilihat dari Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 75/Pdt.G/2011/PN .Yk dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 234/Pdt.G/2013/P N.Bdg .</p> <p>Peneliti 2: Mengkaji tentang peraturan harga atanah lelang serta akibat hukum penjualan tanah lelang di bawah standarisasi peraturan menteri keuangan nomor27/PMK.06 /2016</p>	<p>Penulis menyatakan bahwa Objek yang dikaji berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor27/PM K.06/2016</p>

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
	yang dibebani dengan Hak tanggungan.			

Tabel 2.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Mf Nasrullah	Balqis Najiyah/ Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Perlindungan hukum bagi debitur dalam penentuan harga objek lelang sepihak yang dilaksanakan di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL Kota Semarang)	Standarisasi Harga Jual Tanah Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016	Penelitian 1: Membahas tentang perlindungan hukum bagi debitur dalam penentuan harga obyek lelang pada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang di kota Semarang. Penelitian 2: <i>Obyek yg di kaji tentang standarisasi harga jual tanah lelang berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06 /201.</i>	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimana tata cara penentuan harga jual obyek lelang ? 2. Bagaimana Perlindungan hukum bagi debitur atas hak harga jual obyek lelang sepihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang ?	1. Bagaimana pengaturan harga jual tanah lelang menurut peraturan Menteri keuangan 27/PMK.06/2016 ? 2. Bagaimana akibat hukum yang timbul atas penjualan tanah lelang dibawah	Penelitian 1: Membahas tentang penentuan harga jual untuk objek lelang serta perlindungan hukum bagi debitur atas harga jual objek lelang. Penelitian 2: Mengkaji tentang pengaturan harga jual tanah lelang	Rumusan masalah tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
		standarisasi nilai jual objek tanah?	menurut menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 serta akibat hukum atas tanah yg di jual di bawah standarisasi nilai jual objek tanah.	
Kesimpulan	<p>1. Proses penentuan harga jual objek lelang di tentukan sepenuhnya ditetapkan oleh pemohon lelang/kreditur dengan mengacu pada penilaian yang di lakukan oleh tim penilai.</p> <p>2. Perlindungan hukum bagi debitur, yaitu penilaian terhadap obyek Hak Tanggungan pada awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, larangan bagi kreditur untuk serta merta memiliki obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji, kemungkinan melakukan royal parsial, kewajiban kantor lelang untuk memberitahukan debitur mengenai adanya permohonan lelang dari kreditur, sifat pelelangan yang terbuka, penetapan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai, dan sisa penjualan lelang tetap menjadi hak debitur.</p>	<p>1. Pengaturan harga tanah lelang di tetapkan dalam peraturan Menteri keuangan 27/PMK.06/2016 pasal 44 ayat 4, pasal 45 huruf a, pasal 45 huruf b, dan pasal 49.</p> <p>2. Akan menimbulkan kerugian debitur sehingga lelang dapat dibatalkan atas dasar perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerduta.</p>	<p>Penelitian 1: Spesifik menyatakan dan menerangkan tentang harga ju objek lelang serta perlindungan hukum bagi debitur di kota Semarang.</p> <p>Peneliti 2: Mengkaji tentang peraturan harga tanah lelang serta akibat hukum penjualan tanah lelang di bawah standarisasi peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016</p>	Penulis menyatakan bahwa Objek yang dikaji berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016.



F. Kerangka Teori dan Konseptual

Dalam penelitian ini, Peneliti memerlukan suatu teori yang akan digunakan untuk menganalisis permasalahan tersebut. Menurut *Mark* teori dibedakan menjadi 3 macam, yakni :⁷

1. Teori yang deduktif yakni teori yang memberi keterangan yang dimulai dari suatu pikiran atau perkiraan spekulatif tertentu kearah data akan diterangkan;
2. Teori yang induktif yakni sebuah cara menerangkan dari data kearah teori;
3. Teori yang fungsional yakni data mempengaruhi terbentuknya teori dan terbentuknya teori tersebut kembali mempengaruhi data, atau secara garis besar dalam teori ini Nampak suatu interaksi pengaruh data dan perkiraan teoritis.

1. Kerangka Teori

Teori yang digunakan dalam penelitian ini, yakni teori-teori hukum, karena mempunyai fungsi yang sangat penting dalam melakukan suatu penelitian, sehingga Peneliti dalam meneliti dan mengidentifikasi pada rumusan masalah yang tersebut di atas, maka Peneliti menggunakan 3 (tiga) teori yang akan berfungsi untuk pisau analisis terhadap permasalahan yang dibahas, yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum;

Teori Kepastian hukum mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu :

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 21

- 1) Terdapat aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk dilakukan.
- 2) Berupa keamanan hukum terhadap individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Selain itu, Kepastian hukum tidak hanya memuat pasal-pasal dalam undang-undang, akan tetapi juga adanya konsistensi dalam suatu yurisprudensi satu dengan dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁸

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma.⁹ Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.¹⁰

Sedangkan, Utrecht menyatakan bahwa tujuan hukum adalah demi terciptanya kepastian hukum.¹¹ Beliau secara tegas menghendaki agar tujuan hukum dapat diarahkan untuk adanya kepastian hukum. Kepastian hukum, artinya hukum berfungsi untuk terciptanya peraturan umum yang berlaku bagi setiap orang, tanpa melihat latar belakang maupun status

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada*, (Jakarta: Media Group, 2008), hlm. 158.

⁹ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*, (Bandung: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 95.

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Waluyadi, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif*, (Jakarta: Djambatan, 2001), hlm. 44.

sosial.¹² Dalam kepastian hukum, maka hukum dalam pengertian yuridis (tertulis) sangat digunakan. Dalam sejarah dan teori maupun mazhab hukum, paham kepastian hukum dari aliran “legisme”, yang tidak mengakui adanya hukum yang tidak tertulis.¹³

Adapun tujuan digunakannya teori kepastian hukum disini yakni untuk mengetahui kepastian hukum terhadap ketentuan standarisasi harga jual tanah lelang berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁴

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus

¹² *Ibid*, hlm. 46..

¹³ *Ibid*, hlm.47.

¹⁴ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal 53

bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.¹⁵

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak

¹⁵ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka, 1991, Hlm 595

asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.¹⁶

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

¹⁶ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 16 desember 2022

d. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.¹⁷

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

c. Teori Keadilan

Keadilan pada hakikatnya adalah memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan haknya. Yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya, sama derajatnya, dan sama hak dan kewajibannya, tanpa membedakan suku, keturunan, dan agamanya. Plato membagi keadilan menjadi keadilan

¹⁷ Asri Wijayanti, Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi, Jakarta : Sinar Grafika, 2009. Hal 10

individual dan keadilan bernegara. Menurutnya keadilan individual adalah kemampuan seseorang menguasai diri dengan cara menggunakan rasio.¹⁸

Teori keadilan merupakan teori yang lahir dari pemikiran progresif dan revolusioner seorang John Rawls. Hal ini dia tunjukkan dengan pernyataan berani yang menawarkan level abstraksi lebih tinggi dari sebelumnya bahkan lebih tinggi dari kemasyhuran pemikiran John Locke, JJ. Rosseau, dan Immanuel Kant. Keberanian dan keyakinan inilah yang membawa Rawls menjadi salah satu filsuf besar di abad ke-20. Bahkan buah pemikiran Rawls ini dianggap sebagai pemicu perdebatan serius antara komunitarianisme dengan liberalisme. Karya Rawls ini seperti hujan di waktu gersang seiring filsafat politik masa itu. Namun pengaruh pemikiran Rawls ini tidak hanya dalam bidang politik, sama halnya dengan filsuf-filsuf lainnya, karya Rawls juga mempengaruhi banyak bidang lain seperti teori-teori sosial, hukum, ekonomi, budaya, bahkan teologi. Dalam bidang politik, khususnya di kalangan pengusung liberalisme, Rawls memberikan pengaruh yang mendasar.¹⁹

d. Teori Kemanfaatan

Kemanfaatan dalam penegakan hukum merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam mengukur keberhasilan penegakan hukum di Indonesia. Menurut aliran Utilitarianisme, penegakan hukum mempunyai tujuan berdasarkan manfaat tertentu (teori manfaat atau teori tujuan), dan

¹⁸ Jan Hendrik Raper, *Filsafat Politik Plato*, Jakarta: Rajawali, 1991, hlm. 81

¹⁹ Muhammad Taufik, *Filsafat Jhon Rawls Tentang Teori Keadilan*, Vol. 19, Mukaddimah, 2013, hlm 50

bukan hanya sekedar membalas perbuatan pembuat pidana, bukanlah sekedar untuk melakukan pembalasan atau pengimbalan kepada orang yang melakukan tindak pidana, tetapi mempunyai tujuan-tujuan tertentu yang bermanfaat. Kemanfaatan disini diartikan sebagai kebahagiaan (happiness). Hukum yang baik adalah hukum yang memberikan kebahagiaan bagi banyak orang.²⁰

Maka, apabila melihat hal yang ideal berdasarkan 3 (tiga) unsur/tujuan penegakan hukum yang telah dikemukakan di atas, penegakan hukum di Indonesia terlihat cenderung mengutamakan kepastian hukum. Harmonisasi antar unsur yang diharapkan dapat saling mengisi, ternyata sangat sulit diterapkan di Indonesia. Aparat penegak hukum cenderung berpandangan, hukum adalah perundang-undangan dan mengutamakan legal formil dalam setiap menyikapi fenomenal kemasyarakatan.²¹

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan terkait arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang ada dan diuraikan dalam suatu penelitian karya ilmiah.²² Selain itu, pentingnya arti atau definisi operasional yakni agar terhindar dari perbedaan terhadap pengertian maupun penafsiran mendua

²⁰ Hasaziduhu Moho, Penegakan hukum di Indonesia Menurut aspek kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, Vol. 59, Jurnal Warta, 2019, hlm 10

²¹ Ibid hlm 10

²² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 96.

(*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.²³ Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya:

- 1) Standardisasi adalah suatu patokan atau pedoman yang digunakan untuk menjadi acuan minimal dalam mencapai keselarasan.
- 2) Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan tanah.
- 3) Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.
- 4) Harga jual adalah sejumlah biaya yang di kluarkan perusahaan untuk memproduksi suatu barang atau jasa di tambah dengan presentase laba yang di ingkan perusahaan

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terbagi dalam beberapa bab, yang bertujuan untuk memberikan gambaran umum dan mempermudah pembahasan materi. Adapun sistematika penyusunan penelitian ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 10.

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah yang menjadi alasan peneliti untuk meneliti isu hukum. Bab ini juga menguraikan rumusan masalah yang terkait dalam penelitian ini, dimana rumusan masalah ini sangat penting dalam penelitian agar penelitian lebih focus terhadap obyek yang sedang diteliti. Bab ini juga menguraikan tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka yang berisi teori-teori hukum yang berhubungan dengan standarisasi harga jual tanah lelang berdasarkan peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020. Penjelasan tersebut akan disusun berlandaskan aturan hukum yang berlaku untuk menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Tinjauan pustaka yang berisi pengertian standarisasi, pengertian tanah, pengertian lelang, pengertian harga jual.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang metode penelitian hukum yang di pakai oleh peneliti seperti jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian dan teknik analisis bahan hukum penelitian.

BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini yang menjelaskan pembahasan dari hasil penelitian untuk menjawab permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini, yaitu tentang tata cara penetapan harga jual tanah lelang berdasarkan standar yang ditetapkan dalam peraturan menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan modus operandi

penetapan harga jual tanah lelang dibawah standar yang ditetapkan peraturan menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan juga akibat hukum tentang harga penjualan tanah lelang dibawah standarisasi.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini dimana peneliti akan memberikan kesimpulan mengenai permasalahan penelitian yang telah di uraikan sebelumnya. Dan peneliti juga akan memberikan masukan atau saran atas hasil penelitian ini.





BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penetapan harga jual tanah lelang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian penilai atau penaksiran penaksir, penaksir disini adalah pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk oleh penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan atas besarnya nilai taksiran harga jual barang, yang digunakan untuk mendapatkan hasil hitungan taksiran yang akurat. Dengan demikian mekanisme penetapan harga lelang tanah sebagaimana berikut penjual dapat menentukan nilai pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk mendapatkan nilai limit. Kedua, nilai limit harus ditetapkan dulu oleh penjual berdasarkan pada hasil penilaian dari penilai dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh penjual jika tidak sesuai dengan standart yang telah ditentukan sehingga dapat menjamin rasa keadilan bagi para pihak. Ketiga, jika penetapan harga lelang dilakukan oleh penaksir dari internal bank atau kreditur, maka harus mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa dari nilai hak tanggungan, nilai pasar dan nilai likuidasi dilihat dari harga tertinggi. Dan eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan dengan nilai limit dibawah harga pasar diperbolehkan dan sah menurut peraturan perundang-undangam yang berlaku karena penawaran

menjadi terbatas dan harga objek menjadi relatif jauh lebih rendah dari harga pasar.

2. Modus operandi dalam penetapan harga lelang yang dilakukan bank pertama bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit ialah, bank pada awalnya menetapkan nilai limit diatas nilai likuidasi namun pada saat pelelangan tidak ditemukan pembeli lelang maka pada saat lelang ulang harga nilai limit tersebut terus diturunkan selain itu nilai pasar biasanya digunakan sebagai rujukan pada saat terjadi jual beli pada saat itu juga dan adanya kehendak antara pihak pembeli dan penjual beralasan karena dalam PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak diatur mengenai penetapan nilai limit harus menggunakan nilai pasar terlebih dahulu atau tidak. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur apakah dalam penentuan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar atau tidak hal ini merupakan celah yang sering digunakan oleh pemohon lelang untuk menentukan nilai limit di bawah harga wajar atau sesuai dengan nilai likuidasi. Dengan melelang obyek hak tanggungan dengan nilai likuidasi yang mana harganya menjadi lebih murah, pihak bank beranggapan akan lebih mudah menemukan pemenang/pembeli lelang dan utang debitor segera terlunaskan.
3. Penetapan nilai limit lelang eksekusi yang dilakukan jauh dibawah harga pasar akan merugikan pihak debitor sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPer yang membahas tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga dasar pertimbangannya adalah perbuatan melawan hukum tersebut dan dapat menjadi dasar dibataalkannya lelang eksekusi atas objek tanggungan

yang dijamin dengan begitu maka dapat dinyatakan bahwa adanya kerugian dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian bagi pihak debitur selaku pemilik objek, sebabnya juga menjadi tidak sah dan melanggar kewajaran nilai limit dan pihak KPKNL harus memegang penuh prinsipnya bahwa untuk menetapkan lelang eksekusi harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Penentuan limit harga lelang harus terdapat asas keadilan, yang dimaksud asas dengan asas keadilan tersebut ialah keadilan yang mencakup keadilan prosedural serta keadilan bagi setiap pihak keadilan prosedural diaplikasikan bukan pada hasil keluaran melainkan pada sistem (aturan hukum).

B. Saran

Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitur wanprestasi, dalam penetapan nilai limit lelang eksekusi yang dilakukan jauh di bawah harga pasar maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan paratee eksekusi yang di maksudkan dalam pasal 6 UUHT bertujuan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor, dalam pengembalian dana pinjaman tersebut berguna dan bermanfaat untuk mendukung pembangunan ekonomi Nasional.

Seharusnya agar hak dan kewajiban setiap pihak dapat terlindungi secara adil dalam PMK di atur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar dan nilai limit paling rendah 50% dari harga likuidasi, kecuali pihak pemilik barang menyetujuinya. Maka peserta lelang akan semakin bersemangat untuk melakukan penawaran lelang karena ia tahu bahwa nilai limit

tersebut tidak akan turun sangat jauh dari nilai pasar. Dan pihak KPKNL seharusnya memiliki sanksi yang tegas apabila terjadi permainan atau kesewenang-wenangan dalam penetapan nilai limit, dengan adanya sanksi yang tegas diharapkan pihak pemohon lelang akan memaksimalkan nilai limit dari barang lelang, agar keadilan prosedural tercapai dan dapat menjamin hak serta kewajibannya secara adil bagi setiap pihak sehingga dapat mewujudkan perdamaian, ketertiban dan fairr secara utuh dan menyeluruh



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A. Adang Supriyadi, 2019, *Airmanship*, Jakarta: PT. Gramedia Puataka Utama
- A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju
- Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta : Sinar Grafika
- Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Penerbit Alumni
- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK), 2007, *Pengetahuan Lelang: Penghapusan BMN*. Jakarta: Pusdiklat Depkeu RI
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan,
- _____, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Jakarta: Universitas Trisakti
- Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok, Papis Sinar Sinanti.
- C.S.T.kansil dan Chistrine, 2013, *Pokok Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*, Bandung: PT. Raja Grafindo Persada.
- Harun Al-Rashid, 1997, *Sekilas Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- I Made Pasek Diantha. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana
- Jan Hendrik Raper, 1991, *Filsafat Politik Plato*, Jakarta: Rajawali.
- Kartini Mulyadi Dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

- L.J. Van Apeldorn Mr, 2001, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita
- Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, 2005, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum Sekretariat Jenderal, Jakarta
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, Hukum Pajak Formal, Yogyakarta: Graha Ilmu
- M. Arba, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika
- M. Bahsan, 2010, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Muhaimin. 2020. Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press.
- Mochammad Dja'is, 2004, Pikiran Dasar Hukum Eksekusi, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Munir Fuady, 2002, Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global, Citra Aditya Bakti, Bandung
- M. Yahya Harahap, 2003, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Cetakan Keempat. Jakarta: Gramedia Pustaka Umum
- _____, 2005, Hukum Acara Perdata, Jakarta : Sinar Grafika
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada, Jakarta: Media Group
- Philip Kotler, 2002, Manajemen Pemasaran, Jilid I, Edisi Indonesia, Jakarta: Pt. Prenhlindo
- Purnama T. Sianturi, 2008, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Bandung: CV. Mandar Maju
- Rahmat Soemitro, 1987, Peraturan dan Instruksi Lelang, Bandung: PT. Eresco
- Redaksi Ras, 2009, Tip Hukum Praktis : Tanah Dan Bangunan, Depok : Raih Asa Sukses.
- Salim HS, 2011, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers
- Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Simao L.F.S. Alves, 2014, Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Subekti, 1979, Hukum Perjanjian, Cetakan Keenam, Jakarta, Intermasa
- Sugiyono, 2016, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D, Bandung: Alfabeta

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia, Jakarta: Institut Bankir Indonesia

Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka, 1991

Urip Santoso, 2010, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Prenada Media

Wahid Muchtar, 2008, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Jakarta: Republika

Waluyadi, 2001, Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif, Jakarta: Djambatan

Zainuddin Ali, 2010, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika

_____, 2016, Metode Penelitian Hukum, Cetakan Kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Keputusan Menteri Keuangan Lelang No213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 tahun 2006

Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960

JURNAL/TESIS

Adwin Tista, 2013, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, Jurnal al 'Adl, Volume . 5 No. 10

Caroline Gunawan, 2003, Peranan PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Hasaziduhu Moho, 2019, Penegakan hukum di Indonesia Menurut aspek kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, Vol. 59, Jurnal Warta,

M .U. Sembiring, 1997, Teknik Pembuatan Akta, Sumatera Utara : Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara



Muhammad Taufik, 2013 *Filsafat Jhon Rawls Tentang Teori Keadilan*, Vol. 19, Mukaddimah,

Silvia Oktarina Hadi, Dadin Eka Saputra, Fathan Ansori Analisis, 2002, *Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Dengan Lelang*, E-Prints Uniska

INTERNET

<https://ilmugeografi.com/ilmu-bumi/tanah/fungsi-tanah-bagi-tanaman/amp> diakses pada tanggal 8 Oktober 2020 pukul 02:15 PM

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 16 desember 2022

