
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG YANG DIBATALKAN ATAS PELANGGARAN PENENTUAN NILAI LIMIT LELANG OLEH KREDITUR

Ricky Aditya Wiyono

Fakultas Hukum, Universitas Narotama

rickyaditya1395@gmail.com

ABSTRACT

In carrying out his position, a Notary can hold other positions, one of which is as an Auction Officer at the Notary's place of residence. The Big Indonesian Dictionary (KBBI) provides the definition of auction, namely sales in front of a large number of people led by an auction official. In an auction, of course, there is an auction limit value which is defined as the minimum value of the goods to be auctioned. Determining the auction limit value is carried out by a third party who is not the creditor. This research provides a better understanding of the limit value in auctions which is the basis for carrying out the auction process.

Keywords: *Auction, Auction Limit Value, Auction Official*

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sampai saat ini setiap individu manusia mempunyai berbagai kebutuhan hidup yang berbeda antara satu dengan individu lainnya. Ada juga dalam beberapa masalah yang terjadi masyarakat tidak bisa mencukupi kebutuhannya karena keterbatasan salah satu masalah yang sering terjadi adalah masalah finansial atau keuangan. Bank merupakan salah satu pihak yang memberikan fasilitas kredit atau pinjaman terhadap masyarakat dengan jaminan bisa berupa sertifikat atau bukti kepemilikan lainnya dan sekarang ini juga ada program bank yang memberikan pinjaman tanpa menggunakan jaminan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan kata kredit adalah 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.

Sebagai pemberi pinjaman yaitu bank juga mempunyai resiko jika kreditur tidak bisa membayar pinjamannya tersebut, oleh karena itu sebagian besar bank – bank di Indonesia tetap meminta jaminan bank salah satunya lewat lembaga jaminan hak tanggungan. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) adalah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan adanya Hak Tanggungan ini apabila debitor terbukti cidera janji (wanprestasi) maka berdasarkan Pasal 6 UUHT pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, hasil dari penjualan tersebut digunakan oleh kreditor sebagai bentuk pelunasan piutangnya. Pemegang Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan bila terjadi wanprestasi.

Pada prinsipnya eksekusi hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan selain melalui hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT dapat juga melalui titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (3) UUHT menyatakan dengan jelas bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitor wanprestasi maka Sertifikat Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga Parate Eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Prosedur pelelangan meliputi 3 tahapan yang tak terpisahkan, yaitu:

a. Tahap pra-lelang

Tahap ini merupakan tahap pertama yang merupakan tahap persiapan lelang. Persiapan lelang ini meliputi permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat dan penyetoran uang jaminan.

b. Tahap pelaksanaan lelang

Tahap ini meliputi penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, dan menunjukan pembeli (pemenang lelang).

c. Tahap pasca lelang

Tahap ini meliputi pembayaran harga lelang oleh pembeli (pemenang lelang), penyetoran hasil lelang oleh Pejabat Lelang, dan dilanjutkan dengan pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dan penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, yaitu penelitian dengan menggunakan bahan-bahan hukum untuk memecahkan fakta atau persoalan hukum dan untuk mendapatkan bahan hukum tersebut serta menganalisisnya melalui studi kepustakaan (peraturan perundang-undangan dan literatur).

PEMBAHASAN

2.1 Tata cara pelaksanaan Lelang

Dalam praktik penyelenggaraan lelang penjualan menurut vendu reglement, Pemilik atau penjual barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang. Dalam praktik penyelenggaraan tersebut baru bisa dilakukan lelang jika sudah ada persetujuan dari KPKNL. Lelang yang paling kuno adalah lelang dengan sistem penawaran turun-turun (harga menurun) dimana Pejabat Lelang menentukan harga awal dan kemudian membatasi harga saat menurun sampai menemukan satu orang pemenang, lelang ini dikenal dengan Lelang Belanda (*Dutch Auction*).

Definisi dari lelang juga dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, yaitu lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Lelang dalam KPKNL sendiri dibagi menjadi tiga yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan

ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, contohnya lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dan lainnya. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui lelang. Contohnya Lelang Noneksekusi Wajib diantaranya adalah Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk nonpersero, Lelang aset Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, dan lainnya. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Contoh lelang Noneksekusi Sukarela atau lebih dikenal sebagai lelang sukarela diantaranya adalah lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berbentuk persero, lelang barang milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.

2.2 Nilai Limit Lelang

Nilai limit merupakan salah satu syarat wajib yang harus ada dalam pelelangan kecuali Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang atau badan hukum/badan usaha swasta dan penetapan Dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Nilai Limit juga merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik dari barang yang akan di lelang.

Dalam menentukan nilai limit lelang ditentukan oleh pemilik barang yang akan dilelang berdasarkan pihak penilai independen yang mempunyai kemampuan atau kompetensi dalam bidangnya. Jasa penilai ini mempunyai tugas untuk memberikan harga nilai suatu barang yang akan dilelang yang akan di masukan dalam sebuah laporan penilaian yang kemudian menjadi nilai limit lelang. Dengan adanya jasa penilai ini diharapkan agar hak dari pemilik barang yang akan dilelang dilindungi agar mendapatkan nilai limit yang pantas dan sesuai dengan barang yang akan dilelang. Nilai limit yang sudah ditentukan oleh jasa penilai independen yang memiliki kemampuan dan kompetensi dalam bidang ini akan dimasukan kedalam pengumuman lelang agar barang yang akan dilelang ini bisa mulai dilelangkan.

Nilai limit lelang juga mempunyai fungsi salah satunya agar menjadi pembatas dalam lelang agar menghindari kecurangan harga yang bisa saja terjadi dalam suatu proses lelang karena kepentingan tertentu. Nilai limit lelang menjadi nilai dasar dalam atau Batasan harga terendah barang yang akan di jual dalam pelelangan. Sehingga dalam menentukan nilai limit digunakan dan diserahkan kepada jasa penilai independen agar adil dan tidak memihak ke pihak yang berkaitan dengan barang yang akan dilelang dan diharapkan agar tidak terjadi hal yang merugikan salah satu pihak karena tidak adil dalam menentukan nilai limit tersebut.

KESIMPULAN

Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk membatalkan lelang karena pelanggaran dalam penentuan nilai limit adalah dengan mengajukan gugatan tentang perbuatan melawan hukum sesuai Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Dalam menentukan Nilai limit lelang, jasa penilai adalah salah satu orang yang sangat berpengaruh dalam proses lelang. Diharapkan jasa penilai yang susah mempunyai kompetensinya agar menjalankan tugasnya dengan adil dan tidak memihak ke pihak manapun karena hasil dari penilaian penentuan nilai limit lelang ini sangat berpengaruh dalam proses lelang. Dengan adanya pemenang lelang yang sudah dipastikan menang dan telah membayar barang yang dilelangkan bisa juga terjadi pembatalan salah satunya lewat putusan pengadilan. Jika pemenang lelang dibatalkan, maka peserta lelang akan mendapatkan pengembalian hak berupa uang yang sudah dibayarkan untuk membeli objek lelang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang - Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

2. Artikel Jurnal Publikasi

Yahrudin Saputro (2019). *Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet the Legal Protection of Debtors Towards Determine the Auction Limit Value Mortgages in Resolve Bad Loans.*

Butet Tiara Sinaga (2019). *Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh Pt. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru.*

Ramdani Indra Tektona (2021). *Upaya Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank Di Bawah Harga Pasar. Upaya Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank Di Bawah Harga Pasar.*

3. Buku

Arly, Raden Ibnu, *Pembaharuan Hukum Lelang di Indonesia*, Pustaka Aksara, Surabaya, 2022.

Emirzon, Joni, *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2000.

Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.