

KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI KARENA NILAI LIMIT RENDAH

Ria Desmawati Rianto¹, Prija Djatmika², Siti Hamidah³

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl.MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505
Email: riiaa07@gmail.com

Abstract

The objective of research was aims to find, analyze and understand Judicial Review Of The Auction Cancellation Execution For Low Limit Value Determination. The legal analysis is focused to determine the determination of the value of the low limit on the auction execution can be used as a basis for consideration determining element acts against the law in the cancellation of the auction and determination of a lower limit value as the basis for the cancellation of the auction. The journal is compiled with normative juridical research method with the statue approach, conceptual approach and case approach. Based on the survey results revealed that essentially Setting of the limit lower in the auction execution can be used as a basis for consideration determining element of tort in the cancellation of the auction on the basis that the actions set out in the legislation that led to losses, errors, and the causal relationship between the act with a loss. Where it is deliberately done by the seller along with the appraiser, causing the injured party of his actions. Setting of the lower limit as the basis for the cancellation of the auction can be used as a basis to cancel the auction. In the latest auction PMK, a lower limit value which can be the cause of the cancellation of the auction before the auction takes place. However, during the latest auction PMK issue has been no case of cancellation auction for the determination of a lower limit value.

Key words: *auctions, low limit value, act against the law*

Abstrak

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisa dan memahami mengenai Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah. Analisis hukum tersebut difokuskan dalam mengetahui tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang. Jurnal ini disusun dengan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan Undang-Undang (*statue approach*), Konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pada dasarnya Penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan unsur perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang

¹ Mahasiswa Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang.

² Pembimbing I, Dosen Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

³ Pembimbing II, Dosen Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dimana hal tersebut sengaja dilakukan oleh penjual bersama dengan juru taksir sehingga menyebabkan adanya pihak yang dirugikan dari perbuatannya tersebut. Penetapan nilai limit rendah sebagai dasar pembatalan lelang dapat digunakan sebagai dasar dalam membatalkan lelang. Dalam PMK Lelang terbaru, nilai limit yang rendah dapat menjadi penyebab batalnya lelang sebelum proses lelang berlangsung. Namun, selama PMK Lelang terbaru terbit belum ada kasus pembatalan lelang karena penetapan nilai limit rendah.

Kata kunci: lelang, nilai limit rendah, perbuatan melawan hukum

Latar Belakang

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* atau VR yang diumumkan pada Staatsblad 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini.

Menurut Polderman yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.⁴

Di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat Indonesia berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara.

Keengganan masyarakat Indonesia untuk melakukan lelang mengakibatkan apa yang diharapkan oleh pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang tidak tercapai, sehingga manfaat lelang tidak dapat dirasakan oleh masyarakat. Dengan melakukan penjualan dengan lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh oleh masyarakat. Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena

⁴ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*, (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 106.

sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (dulu disebut Superintendent).⁵

Seiring dengan berkembangnya dunia perbankan dan lembaga jaminan yang tidak bisa dipisahkan dengan resiko masalah yang timbul, maka dalam pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan diharuskan untuk semakin ditingkatkan agar dapat mengikuti perkembangan serta perubahan budaya yang terjadi di masyarakat, baik dari sarana maupun prasarananya dan sumber daya manusia pelaksanaannya serta perangkat hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang. Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat tersebut dapat dilihat antara lain dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Di dalam Pasal 1 Stb. 1908 No. 189 dicantumkan rumusan mengenai lelang sebagai berikut:

*Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan “penjualan di muka umum” ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga atau mendaftarkan.*⁶

⁵ 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.

Lelang sebagai lembaga hukum mempunyai peran menciptakan nilai suatu barang atau merubah wujud barang menjadi sejumlah uang sesuai dengan nilai objektifnya. Lembaga lelang yang ada di dalam tatanan sistem hukum suatu masyarakat mempunyai beberapa fungsi diantaranya: Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan maupun lembaga penyelesaian sengketa yang didasarkan pada undang-undang dalam rangka untuk penegakan keadilan (*law enforcement*). Ketiga, untuk memenuhi kebutuhan pada dunia usaha, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.

⁶ Rochmat Soemitro, *Op.cit*, hlm. 1.

Dalam rumusan mengenai lelang pada Reglement di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya ada dua cara untuk melakukan penawaran yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh masyarakat Hindia Belanda saat itu.

Perkembangan teknologi dalam dua dasawarsa terakhir telah memungkinkan untuk menggunakan media elektronik sebagai salah satu cara penawaran. Karena itu, rumusan tentang lelang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang merumuskan yang dimaksud dengan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Pada saat lelang berlangsung, kegiatan lelang tersebut menjadi tanggung jawab Juru Lelang, yang selanjutnya di dalam tesis ini disebut sebagai Pejabat Lelang. Penjualan yang dilakukan melalui lelang wajib diawali dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual melalui surat kabar yang terbit di tempat barang yang akan dilelang berada. Kemudian penjual yang bermaksud melakukan penjualan melalui lelang melayangkan surat permohonan lelang secara tertulis yang ditujukan kepada Kepala KP2LN atau Pemimpin Balai Lelang dan disertai dengan dokumen persyaratan lelang. Sedangkan jika ingin menjadi peserta lelang, setiap peserta diwajibkan menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang disetor melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang atau diserahkan secara langsung kepada Bendahara Penerima KP2LN/Pejabat Lelang.⁷

Di dalam proses lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat Lelang berwenang mensahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditentukan. Setiap diadakannya pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003.⁸

⁷ Setiap pelaksanaan lelang, Penjual diharuskan menetapkan Harga Limit yang didasarkan kepada pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, terkecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual dapat tidak mensyaratkan Harga Limit. Harga Limit dapat bersifat terbuka maupun tertutup sesuai keinginan Penjual. Penawaran Lelang dapat dilaksanakan secara langsung maupun tidak langsung melalui lisan, tertulis, maupun tertulis yang selanjutnya dilanjutkan dengan lisan dalam hal penawaran tertinggi apabila belum mencapai Harga Limit.

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang *Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak* yang berlaku di Departemen Keuangan. Apabila pada saat Peraturan Menkeu dimaksud berlaku, terdapat permintaan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya, maka lelang tersebut dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama.

Dalam perbuatan melawan hukum mengenai harga yang rendah, pejabat lelang tidak melakukan perbuatan langsung yang mengakibatkan harga lelang rendah, karena harga berasal dari penjual/pemilik barang dalam. Untuk itu maka perlu norma hukum yang pasti, ukuran dalam menentukan nilai limit oleh penjual.

Penjual atau pihak yang kepentingannya diwakili oleh penjual mempunyai kepentingan untuk memperoleh harga dengan nilai yang maksimum, dan menjadi keadilan bagi pemilik barang untuk memperoleh hasil pencairan barang, yang mana hak-hak pemilik dan pihak yang berwenang terjamin. Hal tersebut mengurangi resiko timbulnya gugatan perdata mengenai harga lelang yang tidak wajar, yang pada akhirnya mengurangi kemungkinan hak-hak pembeli lelang terganggu oleh pembatalan suatu lelang yang telah dilaksanakan oleh putusan pengadilan berdasarkan gugatan harga lelang tidak wajar karena terlalu rendah.

Definisi penilaian telah dijelaskan sebagaimana tertera pada PP Nomor 38 Tahun 2008 Pasal 1 angka 22 yaitu, suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh Penilai untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu obyek penilaian pada saat tertentu dalam rangka pengelolaan BMN/D. Sebagai contohnya dalam lelang Barang Milik Negara pada BAB VIII PP Nomor 06 Tahun 2006 dinyatakan bahwa penilaian Barang Milik Negara (BMN) dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah, pemanfaatan, dan pemindahtanganan Barang Milik Negara (BMN).

Untuk penilaian Barang Milik Negara (BMN) dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah dilakukan dengan berpedoman pada Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) dan untuk penilaian Barang Milik Negara (BMN) selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Pengguna Barang, pun juga dapat melibatkan Penilai independen yang ditetapkan oleh Pengguna Barang. Penilaian tersebut dimaksudkan untuk mendapatkan nilai wajar. Hasil penilaian tersebut kemudian digunakan Pengguna Barang sebagai bahan pertimbangan untuk menetapkan nilai limit Barang Milik Negara (BMN) yang akan dijual dengan cara lelang.

Dalam beberapa kasus, terjadi perbedaan yang cukup signifikan antara nilai wajar dengan nilai limit lelang BMN yang akan dihapuskan kemudian dijual secara lelang. Nilai limit yang ditetapkan acapkali lebih rendah dari nilai wajar yang ada pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP). Hal ini tentu saja berpotensi merugikan negara dan menurunkan kualitas LKPP.

Sementara dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatar belakanginya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Permasalahannya seringkali terjadi perbedaan persepsi mengenai penetapan harga limit. Pada kendaraan dinas, Satker menetapkan harga berdasarkan hasil kali antara harga perolehan dengan persentase nilai sisa kendaraan dinas yang akan dihapuskan. Nilai sisa diperoleh dari rekomendasi Unit Pelaksana Teknis Balai Pengujian Kendaraan Bermotor Dinas Perhubungan (Dishub) yang terlebih dahulu melakukan survei atau cek fisik kendaraan dinas tersebut, sementara tim penilai DJKN c.q KPKNL menetapkan nilai berdasarkan nilai wajar sebagaimana peruntukan dalam rangka penyusunan LKPP.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat permasalahan hukum normatif yang menarik untuk dianalisis, yakni apakah tindakan-tindakan penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum? Apakah perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang?

Jurnal ini disusun berdasarkan metode penelitian yuridis normatif, yang dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep dan pendekatan kasus (*case approach*), yang didukung dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dalam jurnal ini.

Pembahasan

A. Analisis Tindakan-tindakan dalam Penetapan Nilai Limit Rendah Pada Lelang Eksekusi Dapat dipergunakan Sebagai Dasar Pertimbangan Menentukan adanya Perbuatan Melawan Hukum

1. Penetapan nilai limit

Dalam lelang, terdapat banyak istilah yang digunakan. Salah satunya adalah nilai limit, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (28) PMK PPL disebutkan nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Seperti yang telah disebutkan diatas sebelumnya, nilai limit merupakan salah satu syarat yang harus ada dalam proses lelang kecuali yang diatur lain oleh PMK PPL. Dalam prosesnya, nilai limit ditentukan oleh penjual yang dibantu oleh pihak ketiga.

Berdasarkan Pasal 30 PMK PPL, pejabat lelang dapat melakukan pembatalan lelang dengan alasan sebagai berikut:

- a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;

- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pembatalan lelang oleh pejabat lelang dapat dilakukan setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal (i) keadaan memaksa (*force majeure*) atau (ii) terjadi gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang.

Dalam penentuan nilai limit lelang dibawah nilai jual objek pajaknya (NJOP), apabila objek jaminan telah sering diadakan lelang ulang namun tetap tidak ada peminat maka dari pihak penjual bisa melaksanakan pelelangan dibawah nilai NJOP objek jaminan tersebut namun dari pihak penjual harus memberitahukan kepada debitur atau pemilik jaminan apabila objek jaminannya akan dilelang dengan nilai limit di bawah NJOP tetapi sebelumnya harus diberikan kesempatan sekurang-kurangnya waktu 3 bulan kepada debitur untuk menjual sendiri objek jaminannya apabila dapat terjual dengan harga yang lebih tinggi untuk melunasi utang debitur kepada kreditur.

Menurut penulis Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan 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 apabila tidak sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Hal tersebut menurut penulis merupakan langkah yang tepat sehingga dapat lebih menjamin tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang.

Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut catatan-catatan penting yang penulis simpulkan mengenai nilai limit, yaitu :

1. Harga Limit (untuk dicantumkan dalam pengumuman lelang).

Catatan:

- Harga limit (*reserved price*) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan.
- Harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang harus dibayar oleh pembeli.
- Harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang (untuk lelang eksekusi).

- Harga limit dapat bersifat terbuka / tidak rahasia atau dapat bersifat tertutup/ rahasia sesuai keinginan Penjual/ Pemilik Barang (untuk lelang non eksekusi sukarela).
2. Penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II (pasal 44 ayat 4);
 3. Batasan Nilai limit yang harus menggunakan Laporan Penilaian:
 - untuk Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan adalah paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), aturan sebelumnya tidak memberikan batasan (pasal 45 huruf a);
 - khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Eksekusi Jaminan Fiducia dan Eksekusi Harta Pailit menjadi Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), aturan sebelumnya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (pasal 45 huruf b);
 - Nilai limit untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Eksekusi Jaminan Fiducia dan Eksekusi Harta Pailit ditetapkan paling rendah sama dengan nilai likuidasi (pasal 49);

2. Perbuatan melawan hukum dalam gugatan pelaksanaan lelang

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/Bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:⁹

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Masih menurut Purnama Sianturi¹⁰, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

1. Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;

⁹ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 75.

¹⁰ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 34.

4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
6. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dhukumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.¹¹

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:¹²

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Sedangkan menurut Munir Fuady, Perbuatan melawan hukum yang dikhususkan dalam lelang haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul

¹¹ *Ibid.*

¹² Kajian umum tentang perbuatan melawan hukum (PMH), hlm. 42.

dari pelaksanaan suatu kontrak),¹³ sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” atau tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919,¹⁴ unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit.

Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPerdara.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000), hlm. 6-7.

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 252.

Jikapun dalam hal tertentu dibelakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut diatas, haruskah bersifat akumulatif ataukah cukup salah satu saja? Hal ini ada tiga aliran yang berkembang sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja;
- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja;
- c. Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsur melawan hukum maupun kesalahan.

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipesalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya si tergugat harus mempertanggungjawabkannya.

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materiil dan *immaterial* (moril).

Ganti rugi materiil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

5. Adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya dan sering disebut dengan istilah *but for* atau *sine qua non*.

Teori yang kedua adalah konsep “sebab kira-kira” atau *proximate causa* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum dan sering juga disebut dengan istilah *legal causa*.

Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya pengikatan, penyitaan, perjanjian kredit, jumlah hutang, sebagai perbuatan melawan hukum, kemudian baru menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum.

Kebutuhan akan lembaga lelang, salah satunya untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan hukum (*law enforcement*). Lelang menciptakan nilai dari suatu barang yang menjadi objek sengketa dalam suatu objek putusan pengadilan atau barang jaminan yang menjadi objek dalam suatu sengketa berdasarkan undang-undang seperti penyelesaian kredit macet oleh lembaga penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karenda adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditor. Kuasa tersebut diberikan

berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitor pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.¹⁵

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi kebanyakan terkait PMH dalam arti luas. Pertimbangan hakim terkait PMH dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait PMH dalam arti luas yaitu pelaksanaan lelang melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum.

Dalam salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat KPKNL yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

1. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan si penggugat/debitor, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
2. Bank kreditor tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitor;
3. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.

¹⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 10.

Putusan hakim yang menyatakan perbuatan pelelangan yang dilaksanakan KPKNL adalah sebagai perbuatan melawan hukum ini sangat menarik terkait argumentasi hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang yang terlalu rendah dari harga pasaran. Beberapa alasan tersebut adalah:

1. Lelang adalah mekanisme pasar

Dalam pembentukan harga semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran. Sementara kewenangan menetapkan nilai limit ada pada pihak penjual.²¹ Pejabat lelang adalah sebagai agen dari penjual yang mempertemukan dengan pembeli.

Harga yang terbentuk pada saat lelang tanpa ada campur tangan dari Pejabat Lelang. Bahkan ketika harga yang ditawarkan oleh penjual menurut pembeli terlalu mahal, sehingga peminat lelang tidak mampu menawarkan minimal dari nilai limit pelaksanaan lelang harus ditunda dan tidak boleh dipaksakan untuk dilepas. Kecuali dalam lelang nonsekresi sukarela berupa barang bergerak yang tidak mencantumkan nilai limit.¹⁶

2. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku

Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang adalah *by order*, artinya harus ada permohonan dari pihak pemohon/penjual. Kondisi ini menjadi menarik ketika lelang yang dilaksanakan ternyata nilai limit yang ditetapkan penjual yang tidak bisa dikontrol oleh Pejabat Lelang, ternyata di bawah nilai pasar yang berlaku. Kewajiban melaksanakan lelang berhadapan dengan potensi akan ada gugatan pasca lelang.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut:

a. Penetapan nilai limit, berdasarkan:

1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 10-11.

dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.

2. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.
- b. Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- c. Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- d. Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Pengaturan terkait nilai limit tersebut diatas sangat menarik yaitu antara lain:

1. Diharapkan dapat lebih memberi perlindungan hukum kepada pembeli selaku pembeli yang beritikad baik membeli barang melalui penjualan umum;
2. Sebagai *guidance*/petunjuk yang lebih pasti bagi pejabat lelang dalam memimpin lelang terkait harga yang ditetapkan penjual. Walaupun tetap tidak menutup kemungkinan sama sekali bagi yang merasa haknya telah dilanggar untuk mengajukan gugatan;¹⁷
3. Petunjuk yang jelas bagi penjual agar dalam menentukan nilai limitnya dengan memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Karena selama ini ada indikasi, pihak bank kreditor dalam memohon lelang ada indikasi menjual hutang dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual.¹⁸
4. Dalam lelang hak tanggungan Pasal 6 UUHT ketika kreditor pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapun harganya ataupun terkait nilai objek yang akan dilelang minimal Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) wajib dengan penilai independen. Pengaturan ini sangat menarik karena selama ini potensi gugatan dari lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT menduduki peringkat tertinggi

¹⁷ Bermula dari negeri Belanda dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Perluasan makna tersebut bermula dari putusan Hoge Raad pada kasus Lindenbaum versus Cohen pada tanggal 31 Januari 1919, Munir Fuady, *ibid*, hlm. 6.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 11.

nasional dalam gugatan yang harus dihadapi oleh KPKNL di seluruh Indonesia. Pejabat Lelang Kelas I/KPKNL sebagai agen dari penjual sering direpotkan oleh pihak penjual dengan seringnya beracara di Pengadilan karena adanya gugatan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT ini.

5. Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Hal ini juga sangat menarik karena dalam lelang non eksekusi Noneksekusi Sukarela atas barang tetap yang sering terjadi disinyalir adanya penyelundupan pajak.¹⁹ Terutama lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas II/balai lelang.

Berdasarkan analisis diatas menurut teori kepastian hukum maka metode penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi digunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan unsur perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang karena harga yang terbentuk dalam lelang jauh di bawah harga pasaran yang penting telah diatas nilai limit. Penetapan nilai limit oleh penjual sebelum pengaturan nilai limit oleh PMK 103/PMK.06/2013 ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini bisa terjadi karena adanya itikad yang tidak baik antara penaksir dengan penjual serta pembeli melalui penetapan nilai limit serendah mungkin. Sebagaimana yang diatur dalam PMK PPL ketentuan Pasal 47 PMK PPL dimana hal tersebut hanya menjadi hak dari penjual dalam merubah nilai limit dari obyek lelang tersebut. Dalam peraturan PMK PPL terbaru menurut penulis juga masih tidak jelas dalam pengaturan sanksi-sanksi jika terdapat perbuatan melawan hukum dalam proses lelang tersebut.

Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai rupiah yang dibayarkan pembeli yang sesungguhnya. Namun demikian pengaturan ini menurut penulis juga masih memiliki kekurangan, keinginan untuk memasarkan lelang melalui lelang sukarela menjadi sedikit terhambat. Ada beberapa alasan, yaitu:

- a. Biaya appraisal yang relatif mahal
- b. Barang yang ditawarkan belum mesti terjual sementara biaya appraisal sudah dikeluarkan;

¹⁹ Berdasarkan UU Nomor 32 tahun 2009 tentang *Pengendalian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup* bahwa penegakan hukum lingkungan meliputi penggunaan instrument dan sanksi-sanksi dalam lapangan hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana dengan tujuan memaksa subjek hukum yang menjadi sasaran mematuhi peraturan perundang-undangan lingkungan hidup. Penegakan hukum lingkungan didasarkan pada tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) berdasarkan UU dan semua subjek hukum, termasuk Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) dapat mengajukan tuntutan/pemenuhan kewajiban ke subjek hukum lain sesuai dengan jenis pelanggarannya, lihat Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 207-266.

- c. Kemandirian penjual tereduksi dengan pengaturan ini. Dalam jual beli pada prinsip adalah penjual berhak mengalihkan berapapun nilainya, pengaturan nilai limit menjadi domain privat sehingga kurang pas kalau pemerintah ikut mencampurinya. Terkait adanya pengaturan penyelundupan pajak tidaklah bisa menjadi acuan karena ketika pengumuman lelang dilaksanakan dengan baik harga yang tinggi diharapkan dapat terlaksana. Walaupun dalam praktek (lelang sukarela), kita tidak bisa menafikan adanya praktek manipulasi harga. Kondisi inipun terjadi juga dalam jual beli di notaris.

B. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penetapan Nilai Limit Rendah Dapat Menjadi Dasar Pembatalan Lelang

Borgers dan Damme (2003: 71) menjelaskan bahwa harga limit mendorong penawaran yang lebih agresif, lebih dari sekedar kompensasi risiko tidak terjual. Amidu dan Agboola (2009) menyatakan bahwa penetapan harga limit lelang yang lebih tinggi dari harga pasar atau sebaliknya lebih rendah dari harga pasar, akan menyebabkan harga lelang menjadi bias.²⁰

Selain itu, dengan penetapan harga limit yang lebih rendah dari harga pasar menyebabkan tidak tercapainya kontribusi pemasukan kas daerah yang maksimal. Oleh karena itu, pentingnya menetapkan harga limit yang sesuai dengan kondisi pasar berdasarkan konsep penilaian pada SPI (standar penilaian Indonesia).²¹

Amidu dan Agboola (2009) menyatakan bahwa penetapan harga limit lelang yang lebih tinggi dari harga pasar akan menyebabkan harga lelang menjadi bias, sehingga harga limit tidak menjadi ukuran yang baik dalam penentuan harga lelang.

Pengaturan bahwa nilai limit/harga limit ditetapkan oleh appraisal independen. Penilaian oleh appraisal independen tanpa memiliki kepentingan atas kreditor dan debitor akan melindungi debitor dari kesewenangan penentuan nilai agunan oleh pemegang hak tanggungan pertama dan memberi keadilan kepada debitor.

KPKNL mempunyai pandangan tersendiri mengenai perlindungan yang diberikan kepada debitor. KPKNL memberikan perlindungan hukum sebatas pada pelaksanaan lelangnya saja, di mana pelaksanaan lelang harus mengikuti syarat-syarat berdasarkan peraturan yang berlaku.

²⁰ Munir Fuady, *op.cit.*, hlm. 12.

²¹ *Ibid.*, hlm. 13.

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

Analisis selanjutnya adalah dasar pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Kasus ini bermula dari adanya gugatan oleh debitor CS kepada krediturnya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang, pemenang lelang (EH), serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Oktober 2011. CS merupakan debitor dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri yang menjaminkan asetnya berupa tanah Hak Milik Nomor 1290 atas nama JLCH seluas 2695 m² yang terletak di Kabupaten Kediri. Kasus ini dimenangkan oleh CS selaku penggugat.

Pengadilan Negeri Kediri memutuskan pembatalan risalah lelang nomor 1042/2011 tanggal 20 Oktober 2011. Selain pembatalan risalah lelang, hakim juga menyatakan bahwa pemohon lelang (kreditor) dan KPKNL Malang telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta obyek lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Adapun dasar yuridis pertimbangan hakim dalam putusan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan;
- b. Bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditor, oleh karenanya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim apakah boleh pemenang lelang (tergugat II) menjadi pemenang lelang terhadap obyek jaminan debitor
- c. Harga limit obyek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran;
- d. Bahwa kreditor telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan;
- e. Bahwa kreditor telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

- f. Bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum, dimana unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif. Adapun yang termasuk unsur perbuatan melawan hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan penerapan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana apabila debitur cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.²² Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.²³

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dasar pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan adalah tidak sesuai dengan hukum positif yang ada. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang telah sesuai prosedur dalam *Vendu Reglement*, serta peraturan teknis pelaksanaan lelang.

Hal ini dapat dilihat dari adanya pelaksanaan lelang itu sendiri. KPKNL akan melaksanakan lelang apabila pemohon lelang/penjual telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku. Apabila terdapat kekurangan dalam dokumen-dokumen syarat lelang, maka KPKNL tidak akan melaksanakan lelang tersebut.

Hakim juga berpendapat bahwa pemenang lelang merupakan Pimpinan dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur, sehingga patut dipertimbangkan apakah ia boleh menjadi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemenang lelang (tergugat II) dalam hal ini bertindak atas nama diri sendiri, bukan bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pimpinan dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur. Sehingga ia berhak untuk mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan serta menjadi pemenang lelang sepanjang lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²² Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.

²³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 128.

Ketentuan Pasal 70 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan secara tegas bahwa :

“Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.”

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, dalam hal Tergugat II bertindak sebagai Pimpinan dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur dan mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan yang kemudian menjadi pemenang lelang, hal ini merupakan suatu perbuatan hukum yang sah sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sepanjang lelang yang dilaksanakan tersebut tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku, pemenang lelang yang merupakan Pimpinan dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemenang lelang atas penguasaan obyek lelang. Namun apabila terdapat kecurangan dan/atau itikad tidak baik oleh pemenang lelang (bertindak sebagai Pimpinan dari PT. Bank XX Tbk. Kantor Cabang Kediri selaku kreditur) dalam proses lelang yang dilaksanakan terkait dengan penentuan nilai limit obyek, ataupun hal-hal lain yang merugikan debitur, maka pemenang lelang yang seperti itu tidak layak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Dalam dasar pertimbangan selanjutnya, hakim menyatakan bahwa harga limit obyek lelang yang ditentukan oleh pemohon terlalu rendah, sehingga tidak sesuai dengan harga obyek di pasaran. Terkait nilai limit, hakim juga menyatakan bahwa kreditur telah melanggar prosedur lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

Ketentuan Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa :

“Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai”.

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, ketentuan nilai limit obyek telah diatur dalam Pasal 36 ayat (6) PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

Ketentuan ini menyatakan bahwa dalam lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Dalam kasus ini, nilai limit yang telah ditentukan oleh penjual/kreditur merupakan hasil penilaian dari tim penilai karena nilai obyek yang lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Tim penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Hasil penilaian tersebut adalah valid karena tim penilai bersifat independen, bukan dari pihak penjual/kreditur. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang mensyaratkan berbagai dokumen permohonan lelang yang salah satunya adalah terkait dengan penilaian obyek dari penilai independen jika nilai obyek lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Apabila persyaratan ini tidak dilengkapi oleh pemohon lelang/kreditur, maka kantor lelang tidak akan melanjutkan proses lelang. KPKNL akan memberikan surat pemberitahuan kekurangan berkas disertai pengembalian berkas permohonan lelang yang belum lengkap kepada pemohon lelang/kreditur.

Sehingga dasar pertimbangan hakim tidak sesuai dengan peraturan teknis yang ada. Kemudian hakim menyatakan bahwa kreditur telah melanggar asas-asas dalam lelang yakni asas keadilan. Asas keadilan yaitu dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu proses penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yang dapat memenuhi asas keadilan. Mengapa demikian, karena lelang akan memecahkan permasalahan utang piutang antara debitur dan kreditur. Hasil dari proses lelang dapat melunasi kewajiban debitur, dan kreditur memperoleh pelunasan utang. Baik debitur maupun kreditur memperoleh pemecahan masalah yang adil dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan.

Hakim dalam dasar pertimbangan selanjutnya menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II, dan tergugat IV telah memenuhi salah 1 (satu) unsur perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam putusan tersebut, Hakim berpendapat bahwa unsur perbuatan melawan hukum berlaku secara alternatif, sehingga apabila salah satu unsur PMH terpenuhi maka seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan ini tidak sesuai dengan kaidah hokum yang ada. Rumusan unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah berlaku secara

kumulatif. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek* adalah adanya perbuatan, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.²⁴

Sehingga seseorang atau badan hukum/badan usaha dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi keempat unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek*. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak preferen, yaitu kedudukan yang diutamakan pelunasannya dari hasil penjualan obyek yang telah dibebani hak tanggungan. Kreditur pemegang hak tanggungan juga mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan.²⁵

Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas bahwa:²⁶

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Hak preferen yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan seolah menjadi hal yang sia-sia apabila penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang pada akhirnya dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

Berdasarkan analisis diatas, terlihat dengan jelas bahwa penetapan nilai limit rendah dapat dijadikan alasan yang kuat untuk membatalkan sebuah proses lelang. Analisa kasus diatas masih menggunakan aturan yang lama karena kasus tersebut terjadi sebelum PMK Nomor 27 Tahun 2016 keluar karena aturan tidak berlaku surut. Sehingga dalam

²⁴ Lihat ketentuan dalam Pasal 1365 *Bulgerlijk Wetboek*.

²⁵ H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 97.

²⁶ Ketentuan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.

analisisnya penulis menggunakan aturan lama dan setelah berlakunya PMK PPL terbaru, belum terdapat kasus mengenai penetapan nilai limit yang rendah.

Analisa kasus diatas memperlihatkan bahwa sebuah perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang dapat dengan jelas menjadi dasar pertimbangan membatalkan lelang karena tidak memnuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 jo 1335 KUHPdt. Dalam Pasal 1335 KUHPdt disebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Dimana dalam sebuah perjanjian harus dipenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif. Tindakan-tindakan merugikan yang sedari awal dilakukan oleh penjual dalam lelang eksekusi dengan menetapkan nilai limit rendah agar proses penjualan obyek lelang dapat dengan mudah terjadi dapat merugikan pihak lain dalam hal ini pemilik asli barang dan hanya menguntungkan penjual saja. Sehingga sebab dari perjanjian ini menjadi tidak halal, jauh dari kewajaran dimana dapat merugikan pihak tertentu. Oleh karena itu dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut diatas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum.

Simpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Peneliti, maka dapat disimpulkan:

1. Tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dimana hal tersebut sengaja dilakukan oleh penjual bersama dengan juru taksir sehingga menyebabkan adanya pihak yang dirugikan dari perbuatannya tersebut. Sehingga sebabnya menjadi tidak halal dan bertentangan dengan kewajaran.
2. Perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang. Hal tersebut dapat dilihat dari ada tidaknya kausa atau sebab yang halal dalam menentukan nilai limit dari obyek lelang sebagaimana yang disyaratkan Pasal 1320 jo Pasal 1335 KUHPdt.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK). *Pengetahuan Lelang: Penghapusan BMN*. Jakarta: Pusdiklat Depkeu RI, 2007.
- Emirzon, Joni. *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Fuady, Munir. *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- H.S, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan Keempat. Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 1993.
- Ibe, Alik. *Asas Kepastian Hukum (Law of Law Principle)*. Jakarta: Java Penerbit, 2008.
- Ibrahim, Jhony. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Nasution, Bahder Johan. *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*. Cetakan Kedua. Jakarta: Mandar Maju, 2012.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Rahmadi, Takdir. *Hukum Lingkungan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.
- Setiawan, Rachmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Alumni, 1982.
- Sianturi, Purnama T. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Sianturi, Purnama T. *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

- Siregar, Doli D. *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara, Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*. Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2002.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*. Bandung: Eresco, 1987.
- Sudarso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Sutardjo, F.X. “*Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospek ke Depan*”. Dalam Bab Reformasi Undang-Undang Lelang Di Indonesia (Kumpulan Beberapa Paper Oleh Sutardjo). Jakarta: Tanpa Penerbit, 2007.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Tanya, Bernand L. dkk. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Surabaya: Kita, 2007.

Jurnal

- Sjahdeini, Sutan Remy. “Komentar Pasal demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia”. *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 10, (2000): 39.

Peraturan Perundang-undangan

Bulgerlijk Wetboek.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang *Pejabat Lelang Kelas II* sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang *Balai Lelang* sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 2003 tentang *Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan*.

Tim penyusun Rancangan Undang-undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, “*Reformasi*

Undang-Undang Lelang di Indonesia”, disampaikan pada Sosialisasi RUU Lelang, Medan, 9 Desember 2004.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang *Perbendaharaan Negara*.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 tentang *Penerimaan Negara Bukan Pajak* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2009 tentang *Pengendalian dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang *Jaminan Fidusia*.