

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PENENTUAN HARGA  
OBYEK LELANG SEPIHAK YANG DILAKSANAKAN DI KANTOR PELAYANAN  
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh :

**MOHAMAD FAIZ NASRULLOH**  
**1502056051**

**PRODI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

**2020**



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)  
7601291 Fax.7624691 Semarang 50185

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) Eksemplar Skripsi  
Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdr. Mohamad Faiz Nasrulloh

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh*

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Mohamad Faiz Nasrulloh  
Nim : 1502056051  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Penentuan Harga Obyek Lelang Sepihak Yang Dilaksanakan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh .*

Semarang, 19 Juni 2020

**Pembimbing I**

**H. Moh. Arifin, S.Ag, M.Hum**  
NIP. 1971102 199703 1 002

**Pembimbing II**

**Ali Maskur, M.H**  
NIP. /



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan Telp./Fax 024-7601291 Semarang 50185

**BERITA ACARA  
(PENGESAHAN DAN YUDISIUM SKRIPSI)**

Pada hari ini, Selasa tanggal Dua Puluh Tiga bulan Juni tahun Dua Ribu Dua Puluh telah dilaksanakan sidang munaqasah skripsi mahasiswa:

Nama : Mohammad Faiz Nasrulloh  
NIM : 1502056051  
Jurusan/ Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Penentuan Harga Obyek Lelang Sepihak Yang Dilaksanakan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang

Dengan susunan Dewan Penguji sebagai berikut:

1. Novita Dewi M., S.H., M.H. (Penguji 1)
2. H. Moh. Arifin, S.Ag., M.Hum. (Penguji 2)
3. Nur Hidayati Setyani, SH., MH. (Penguji 3)
4. Dr. H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H. (Penguji 4)

Yang bersangkutan dinyatakan LULUS/~~TIDAK LULUS~~\* dengan nilai: 3,66 (B+).

Berita acara ini digunakan sebagai penggantisementara dokumen PENGESAHAN SKRIPSI dan YUDISIUM SKRIPSI, dan dapat diterima sebagai kelengkapan persyaratan pendaftaran wisuda.

Wakil Dekan Bidang Akademik dan  
Kelembagaan,  
  
ALI IMRON



Ketua Prodi Ilmu Hukum,



BRILIYAN ERNA WATI

\*coret yang tidak perlu

## MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan".*

(QS. Alam Nasyroh: 5)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah, puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan lancar. Penulis persembahkan untuk mereka yang selalu memberikan do'a, dukungan dan motivasi yang tak ternilai kepada penulis, Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ayah saya (Sodikin) dan Ibu tercinta (Masmutik) yang selalu mendoakan dan mendukung sepenuh hati untuk kesuksesan anak-anaknya.
2. Kakak perempuan Zulfah Nuraini yang selalu memerikan dukungan kepada penulis.
3. Almamater tercinta, terkhususnya keluarga besar program studi ilmu hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Walisongo Semarang.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Dengan demikian skripsi ini tidak berisi satupun pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang menjadi bahan rujukan.

Semarang, 21 April 2020

Deklarator,



**Mohamad Faiz Nasrulloh**  
NIM. 1502056051

## ABSTRAK

Dalam pemenuhan kebutuhan tidak jarang manusia melakukan pinjam-meminjam atau hutang dengan menyertakan agunan/barang jaminan melalui sebuah perjanjian antara kreditur (pemberi piutang) dan debitur (penerima hutang). Kreditur memberikan waktu pelunasan kepada debitur sesuai dengan perjanjian yang disepakati, jika debitur tidak mampu/wanprestasi terhadap perjanjian hutang-piutang tersebut kreditur selaku pemegang hak tanggungan mengajukan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).

Penelitian ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Penentuan Harga Obyek Lelang Sepihak Yang Dilaksanakan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang”, adapun fokus permasalahannya adalah bagaimana tata cara penentuan harga jual obyek lelang dan bagaimana perlindungan hukum bagi debitur atas hak harga jual obyek lelang sepihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris (*non doctrinal*) atau sering disebut penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Dengan menggunakan pendekatan implementasi hukum yaitu menelaah hukum dan mempelajari sejauh mana penerapan hukum yang ada di masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Dalam penentuan harga jual obyek lelang sepenuhnya dilakukan oleh pihak Kreditur (pemberi piutang) dan Appraisal (penilai) hanya sebatas memberikan opini terkait nilai aset/properti berdasarkan keilmuan dan pengalamannya. Appraisal dalam menentukan nilai ada 3 (tiga) metode pendekatan yang dilakukan, yakni: Metode Perbandingan Pasar (*Market Data Approach*), Metode Pembiayaan (*Cost Approach*), dan Metode Kapitalisasi Pendapatan (*Income Approach*). (2) Perlindungan hukum bagi debitur, penetapan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai, dan sisa penjualan lelang tetap menjadi hak debitur. (3) KPKNL sudah melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.

**Kata Kunci:** *Lelang, Perlindungan Hukum, Debitur Dalam Penentuan Harga*

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT atarahmat, berkah, dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PENENTUAN HARGA OBYEK LELANG SEPIHAK YANG DILAKSANAKAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG”** sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata I (S1) pada Program Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisogo Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi, namun pada akhirnya dapat melaluinya berka bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materiil. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Allah SWT, yang merupakan sumber segala kehidupan dan pengetahuan yang telah merahmati dan meridhoi penulis sepanjang masa
2. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
3. Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo beserta jajaran Wakil Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo
4. Hj. Brilliyani Erna Wati, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo
5. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo
6. H. Moh. Arifin, S.Ag, M.hum., selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan kepada penulis hingga terselesaikan skripsi ini
7. Ali Maskur, S.H.I., M.H., selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan kepada penulis dari awal hingga terselesaikan skripsi ini

8. Kepada Bapak Dany Kuryanto, S.E., M.SI., selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, terimakasih telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan membantu penulis dengan memberikan pengetahuan terkait dengan materi yang ada di skripsi ini
9. Kepada Bapak Taufan Bachtiar, S.Kom., MAPPI (Cert) selaku Kepala Kantor Jasa Penilai Publik (KJJP) Ayon Suherman dan Rekan Cabang Kota Semarang, terima kasih telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan membantu penulis memberikan materi terkait penulisan skripsi ini selama penelitian
10. Seluruh jajaran Dosen dan Staff pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah membantu melayani urusan administrasi dan bantuan lainnya selama menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri Walisongo
11. Seluruh teman-teman seperjuangan di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo, khususnya Ilmu Hukum B 2015
12. Keluarga besar Pemerintah Desa Kaligading dan teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Reguler Angkatan ke-73 tahun 2019, Posko 11 Desa Kaligading, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal
13. Sahabat-sahabat saya, Syarif, Agus, Mia, Zunni, dwiki, fitri. Terima kasih atas dukungan, dorongan semangat dan kebersamaan yang tidak terlupakan.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.

Pada akhirnya penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan ini belum mencapai kesempurnaan dalam arti yang sebenarnya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca, serta dapat memberi manfaat untuk pembacanya dan mendorong penelitian-penelitian selanjutnya. Amiin YRA.

Semarang, 21 April 2020

**Penulis**

**Mohamad Faiz Nasrulloh**

**NIM. 1502056051**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN DEKLARASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II: LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Landasan Teori .....	15
1. Teori Keadilan .....	15
2. Teori Keadilan Hans Kelsen .....	15
3. Teori Keadilan John Rawls .....	17
4. Teori Keadilan Aristoteles .....	19
5. Teori Perlindungan Hukum .....	20
B. Tinjauan Umum Perjanjian .....	21
1. Pengertian Perjanjian .....	21
2. Perjanjian Utang Piutang .....	21
3. Pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang .....	22
4. Perjanjian Utang Piutang .....	23
5. Hubungan Kreditur Debitur .....	23

6. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	24
7. Tanggung Jawab Wanprestasi.....	25
8. Ganti Rugi.....	26
C. Tinjauan Khusus	
a. Lelang.....	26
1. Pengertian Lelang .....	27
2. Dasar Hukum Lelang .....	28
3. Jenis-jenis Lelang.....	28
4. Risalah Lelang.....	33
5. Pihak-pihak dalam pelaksanaan Lelang .....	35
b. KPKNL .....	36
1. Tentang KPKNL .....	36
2. Tugas dan Fungsi .....	36
c. Appraisal.....	37
1. Tentang Appraisal .....	37
2. Cara Menentukan Harga .....	37

### **BAB III: TATA CARA PENENTUAN HARGA JUAL OBYEK LELANG**

A. Profil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)....	39
1. Sejarah KPKNL .....	39
2. Tugas Pokok dan Fungsi .....	40
3. Kinerja KPKNL.....	42
B. Penentuan Harga Jual Obyek Lelang .....	42
C. Appraisal.....	43
1. Tentang Appraisal.....	43
2. Dasar Hukum .....	44
3. Pembagian bidang jasa.....	44
4. Metode Appraisal oleh Appraiser .....	45

### **BAB IV: PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR ATAS HARGA JUAL OBYEK LELANG SEPIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG**

A. Penentuan Nilai Limit Harga Jual Obyek Lelang .....	46
B. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Hak Harga Jual	

Obyek Lelang Sepihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang .....	59
--	----

**BAB V: PENUTUP**

Kesimpulan .....	64
Saran .....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>66</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>69</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 berbunyi: “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat” dan Pasal 4 mengatakan “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat. Dalam melakukan usahanya tersebut, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu.

Bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan. Oleh karena itu, pada dasarnya dalam kehidupan

sehari-hari seseorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi utang piutang yang dilatarbelakangi untuk pemenuhan suatu kebutuhan.<sup>1</sup>

Hukum juga mengatur tentang jaminan kredit yang dikenal dengan jaminan . Jaminan ini dirasa lebih memberikan kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau mendapat hak untuk diistimewakan pelunasannya dibanding kreditur lain.

Fungsi jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.<sup>2</sup>

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (asset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), Hlm. 4.

<sup>2</sup> Martha Noviaditya, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret: hlm. 4.

<sup>3</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hlm. 291.

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).

Akibat jika tidak bisa melunasi kredit, pihak kreditur (pemberi hutang) terlebih dahulu memberikan somasi (peringatan) kepada pihak debitur selaku penerima hutang sebanyak 3 (kali). Apabila dari pihak debitur tidak memberikan tanggapan, kreditur melayangkan surat permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang). KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang selama dokumen persyaratan lelang lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 13 menyatakan : “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak zaman Pemerintahan Kolonial Belanda, peraturan tersebut terdapat pada Vendu Reglement atau VR yang diumumkan pada Staatsblad 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini. Vendu Reglement diberlakukan untuk memperbesar penerimaan dari sektor pajak lelang dan untuk melindungi kepentingan para pejabat Belanda yang pindah dari Hindia Belanda untuk menjual aset-asetnya. Pada masa itu, permintaan lelang eksekusi dan barang-barang pindahan lebih diutamakan.

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.<sup>4</sup>

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 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).<sup>5</sup>

Salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi bank kreditur sebelum pelaksanaan lelang adalah menetapkan nilai limit lelang objek hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016 yang berbunyi: “Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: (a) penilaian oleh Penilai, (b) penaksiran oleh Penaksir”. Bank kreditur menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir.

Pasal 44 ayat (2) yang berbunyi: “Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”. Pasal 44 ayat (3) disebutkan tentang pengertian penaksir, yaitu pihak yang berasal dari penjual (bank kreditur), yang melakukan penafsiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh bank kreditur, termasuk untuk benda seni dan benda antik atau kuno. Tentang Nilai Limit diatur hal baru bahwa besarnya Nilai Limit wajib ditetapkan dengan didasari oleh hasil penilaian dari Penilai

---

<sup>4</sup> Rochmad Soemitro, *Peraturan dan Intruksi 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.

<sup>5</sup> 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.

Independen. Dalam beberapa kasus, timbul keberatan dan gugatan dari pihak debitur yang mengeluhkan nilai limit objek lelang parate eksekusi yang terlalu rendah.

Contoh 3 kasus di Pengadilan Negeri Semarang, yaitu: Pertama Putusan Nomor 92/Pdt.G/2018/PN SMG, yang isinya pihak debitur merasa dirugikan karena nilai limit lelang yang jauh dari pasaran yaitu hanya senilai Rp. 4.000.000.000,00 (Empat Milyar Rupiah), dibandingkan apabila dijual dengan harga pasaran adalah senilai Rp. 18.000.000.000,00 (Delapan Belas Milyar Rupiah). Namun, dalam putusan tersebut majelis hakim menolak seluruh gugatan penggugat.

Kedua, Putusan Nomor 66/Pdt.G/2018/PN SMG. Pada putusan tersebut penggugat selaku Avalis (penjamin) hutang dari Tergugat I dan Tergugat II merasa keberatan dan dirugikan akibat nilai limit obyek sengketa hanya dinilai Rp. 425.000.000,00 (Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), padahal nilai jual tanah dan bangunan tersebut yang berlaku di pasaran adalah Rp. 1.500.000.000,00 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Alhasil dari putusan tersebut majelis hakim menolak seluruh gugatan dengan dasar gugatan penggugat kabur/tidak jelas.

Ketiga pada Putusan Nomor 70/Pdt.G/2018/PN SMG di dalamnya debitur merasa keberatan karena harga obyek sengketa hanya dilelang dengan nilai limit Rp. 5.200.000.000,00 (Lima Milyar Dua Ratus Juta Rupiah), padahal NJOP dari PBB tahun 2017 saja sekitar Rp.4.100.000.000,00 (Empat Milyar Seratus Juta Rupiah) dan harga pasaran di daerah obyek sengketa senilai Rp.15.000.000.000,00 (Lima Belas Milyar Rupiah). Hasil dari putusan ini majelis hakim memutuskan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Keseimpulan dari ketiga kasus di atas, hakim melihat segala proses lelang sudah sesuai prosedur yang berlaku, tidak dapat dibatalkan, termasuk dalam hal penentuan harga jual obyek lelang, yang di dalamnya ada penaksir dan penilai yang sudah melaksanakan tugasnya sesuai SOP dengan menggunakan nilai pasar dan nilai likuidasi.

Direktorat Jenderal aKekayaan Negara (DJKN) telah menerima 2.458 gugatan di seluruh Indonesia, 1.500 diantaranya adalah terkait lelang eksekusi hak tanggungan dengan pokok perkara diantaranya terkait nilai jual/harga lelang yang rendah.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Purnama Sianturi dalam Abdul Khalim, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatanpelaksanaan-lelang-kpknl>, diakses tanggal 05 Oktober 2019.

Kerugian debitur akibat harga jual obyek lelang yang rendah berupa kerugian immateriil yaitu penggugat merasa shock dan terpukul hatinya akibat nilai jual obyek lelang yang rendah. Kerugian materiil juga dialami oleh debitur yang seharusnya menerima uang hasil jual obyek sengketa yang sesuai pasaran, namun melalui lelang uang yang harus diterima jauh dari harga pasaran.

Dengan berdasarkan uraian tersebut penulis berkeinginan menulis skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DALAM PENENTUAN HARGA OBYEK LELANG SEPIHAK YANG DILAKSANAKAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

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 ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan penelitian ini adalah :
  - a. Untuk mengetahui bagaimana proses penentuan harga lelang barang jaminan hak tanggungan.
  - b. Untuk mengetahui bagaimana Pelindungan hukum bagi debitur atas hak penentuan harga jual lelang sepihak.
2. Manfaat Penelitian :
  - a. Secara teoritis, penelitian ini dilakukan agar masyarakat tahu sejauh mana perlindungan hukum bagi debitur atas hak penentuan harga jual lelang.
  - b. Secara praktis, untuk mengetahui proses dan mekanisme dalam penentuan harga lelang dan perlindungan hukum bagi debitur.

#### D. Tinjauan Pustaka

Dalam rangka menghindari pengulangan penelitian, penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian yang memiliki keterkaitan dan/atau kesamaan dengan penelitian penulis. Setelah melakukan penelusuran terkait tema proses penentuan harga jual lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), diperoleh beberapa penelitian ,antara lain:

- 1) Penelitian Sisnarto, SH, Dwi Haryati, SH., M.H, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada 2011, yang berjudul “Proses Penentuan Harga Limit Barang Sitaan Di Kejaksaan Negeri Tarakan Yang Dilelangkan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Tarakan”. Tesis ini membahas mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi dalam penentuan harga limit terhadap barang sitaan dalam suatu pelelangan dan bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik barang/negara dari hasil penentuan nilai limit oleh Juru Taksir. Kesimpulan dari penelitian ini adalah appraiser (Juru Taksir) menyatakan hasil dari penilaian juga berdasarkan inspeksi serta analisa dari data-data yang diperoleh. Perlindungan yang diberikan kepada pemilik barang baik itu Negara maupun orang perorangan yaitu mereka dapat menerima harga yang telah ditentukan oleh juru penilai karena penjualan yang dilakukan secara lelang sesuai dengan harga yang layak atau sesuai dengan nilai pasar saat itu.

Adapun perbedaan skripsi diatas dengan penyusun adalah pada tesis tersebut membahas mengenai faktor yang memepengaruhi nilai limit sedangkan pada skripsi ini penulis meneliti dan membahas bagaimana tata cara penentuan nilai limit oleh appraiser (Juru Taksir).<sup>7</sup>

- 2) Penelitian Eka Pratiwi, Fakultas Syari’ah Institut Agama Islam Negeri Salatiga 2019, Skripsi ini berjudul “ Mekanisme Lelang Dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaan Negeri Salatiga)”. Skripsi ini menunjukkan bahwa mekanisme lelang pada Kejaksaann Negeri Salatiga sesuai dengan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan kemudian penetapan harga lelang

---

<sup>7</sup> Diakses dari <http://etd.repository.ugm.ac.id>

pada Kejaksaan Negeri Salatiga dalam perspektif hukum islam mengacu pada harga yang adil, berdasarkan penetapan harga tersebut dapat diketahui bahwa pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan tidak bertentangan dengan Islam.

Analisa yang digunakan oleh peneliti Eka Pratiwi dalam skripsinya menggunakan yaitu field research (penelitian lapangan) yaitu data yang diperoleh dengan hasil pengamatan langsung di Kejaksaan Negeri Salatiga dan pendekatan normatif yuridis berdasarkan nash-nash dalam Al-Qur'an, Sunnah, dan fikih.<sup>8</sup>

- 3) Penelitian Vera Ayu Riandini, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang 2015, yang berjudul “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintahan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang”. Skripsi ini membahas mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan mengkaji hambatan apa saja yang terjadi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Penyelesaian kredit macet memiliki beberapa alternatif yaitu penjualan dibawah tangan, Parate Eksekusi dan Fiat pengadilan. Kemudian hambatan dalam proses eksekusi yaitu tidak adanya peserta lelang yang dikarenakan masih banyaknya masyarakat menganggap bahwa obyek lelang merupakan hal yang tabu atau obyek lelang yang tidak bagus, pengosongan tanah yang masih berpenghuni padahal obyek sudah terjual, kemudian adanya gugatan dari pihak ketiga sehingga lelang harus dibatalkan dan diselesaikan di fiat pengadilan. <sup>9</sup>
- 4) Penelitian Lisa Ade Justicia, Fakultas Hukum Universitas Syah Kuala 2014, yang berjudul “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia Cabang Banda Aceh Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh”. Skripsi ini membahas mengenai upaya yang

---

8 Diakses dari <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id>

9 Diakses dari <https://lib.unnes.ac.id>

dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh atas objek hak tanggungan Bank Rakyat Indonesia Cabang Banda Aceh, proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh atas objek hak tanggungan Bank Rakyat Indonesia Cabang Banda Aceh, dan meneliti tentang hambatan dalam proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh atas objek hak tanggungan Bank Rakyat Indonesia Cabang Banda Aceh. Dari hasil penelitian diketahui bahwa lelang eksekusi merupakan upaya terakhir bagi bank untuk menyelesaikan kredit macet debiturnya. Hambatan pada lelang eksekusi berupa tidak adanya peminat lelang dan objek lelang masih ditempati debitur. Disarankan dalam menyalurkan kredit Bank Rakyat Indonesia harus lebih selektif dalam hal analisis terhadap kemampuan debitur untuk melunasi kredit, lebih rutin melakukan pengamatan terhadap perkembangan usaha debitur, lebih gencar dalam mengumumkan lelang eksekusi kepada khalayak ramai dan disarankan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan panggilan terhadap debitur sebelum pengumuman lelang eksekusi agar pihak debitur merasa terdesak untuk segera melunasi kredit kepada Bank yang bersangkutan.<sup>10</sup>

- 5) Penelitian Permata Arina Iasya Landina, Marjo, Moch. Djais, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2016, yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang”. Jurnal Ilmiah ini menjelaskan apakah pelaksanaan lelang atas barang milik daerah melalui internet/e-auction telah memenuhi asas-asas dan unsur-unsur dari lelang, keunggulan dan kelemahan pelaksanaan lelang melalui internet/e-auction dibandingkan dengan lelang secara konvensional, dan apa saja kendala dalam pelaksanaan lelang melalui internet/e-auction dan bagaimana upaya penyelesaiannya.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Diakses dari <http://etd.unsyiah.ac.id>

<sup>11</sup> Diakses dari <https://ejournal3.undip.ac.id>

- 6) Penelitian Maria Stephannie Halim, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune Vol.1, Nomor1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2018, Jurnal ini berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Jurnal ilmiah ini menjelaskan perlindungan hukum bagi debitur dan pemilik jaminan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi debitur yaitu penilaian terhadap objek Hak Tanggungan pada awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, kemungkinan untuk melakukan roya parsial, larangan bagi debitur untuk serta merta memiliki objek hak tanggungan karena debitur wanprestasi, kewajiban Kantor Lelang untuk memberitahukan debitur mengenai adanya permohonan lelang dari kreditur, sifat pelelangan yang terbuka untuk umum, penetapan nilai limit yang harus berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir, pengumuman lelang yang mencantumkan nilai limit, sisa hasil penjualan yang menjadi hak debitur.<sup>12</sup>

## E. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmu, bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidak benaran dari suatu gejala atau hipotesis yang ada, sedangkan metode ilmiah sendiri diartikan sebagai suatu cara bagaimana penelitian itu harus dilakukan<sup>13</sup>.

Berikut ini adalah metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

### 1) Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yuridis empiris (*non doctrinal*) atau sering disebut penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.<sup>14</sup> Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>15</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap

<sup>12</sup>Diakses dari <http://jurnal.untag-sby.ac.id>

<sup>13</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 1.

<sup>14</sup> Suharsini, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 126

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hlm. 134

keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>16</sup>

## **2) Pendekatan**

Pada penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan implementasi hukum yaitu menelaah hukum dan mempelajari sejauh mana penerapan hukum yang ada di masyarakat.

## **3) Sumber Data dan Bahan Hukum**

### **1) Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian yuridis empiris ini adalah data primer dan data sekunder, terdiri atas:

#### **a. Data Primer**

Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara wawancara dengan nara sumber.

#### **b. Data Sekunder**

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi pustaka.

### **2) Bahan Hukum**

Penulis dalam penelitian hukum analisis permasalahan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai berikut:

a. Bahan Hukum primer, yaitu berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan penelitian ini. Adapun peraturan yang digunakan:

1) KUH Perdata

2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013 atau aturan tentang penentuan obyek lelang dan tata cara lelang.

---

<sup>16</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 15

- b. Bahan hukum sekunder, berasal dari hasil-hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, teori-teori, buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum, seminar hukum, dan lain-lain.
- c. Bahan hukum tersier, yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum dan bahan hukum sekunder. Seperti website, surat kabar, dan lain-lain.

#### 4) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ayon Suherman & Rekan Cabang Kota Semarang untuk mendapat informasi terkait penulisan yang diteliti oleh penulis.

#### 5) Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang akurat dan otentik karena dilakukan dengan mengumpulkan baik data primer dan sekunder, dengan penyesuaian pendekatan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data primer dan sekunder yang digunakan adalah:

##### a. Metode Kepustakaan (*Library Reseach*)

Metode kepustakaan (*Library Reseach*), yaitu data yang dikumpulkan dengan cara menelaah beberapa literatur serta bacaan-bacaan lain dan bahan – bahan hukum yang masih relevan yang berhubungan dengan obyek penelitian, dan penelitian hukum normatif merupakan penelitian terhadap data sekunder<sup>17</sup>. Atau suatu usaha pengumpulan data yang relevan diambil dari buku, jurnal atau penelitian dan bahan hukum normative yang berkaitan dengan Pelaksanaan Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

##### b. Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses interaksi komunikasi yang dilakukan oleh setidaknya dua orang, atau dasar ketersediaan dan dalam seting alamiah, dimana arah pembicaraan mengacu kepada tujuan yang telah ditetapkan dengan mengedepankan *trust* sebagai landasan utama dalam proses memahami.<sup>18</sup> Wawancara dalam penulisan ini penulis melakukan wawancara

<sup>17</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Galia Indonesia, 1985), hlm. 47.

<sup>18</sup> Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, dan Focus Groups: Sebagai Instrumen Penggali*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 31.

dengan Dany Kuryanto, S.E., M.Si selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dan Taufan Bachtiar, S.Kom., MAPPI (Cert) selaku Kepala Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ayon Suherman & Rekan Cabang Semarang.

## 6) Metode Analisis Data

Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis data secara deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisis yang sifatnya menjelaskan dan menggambarkan tentang peraturan-peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi di debitur-kreditur lalu diambil suatu kesimpulan.<sup>19</sup> Dalam proses analisis data setelah semua data dikumpulkan langkah-langkah selanjutnya, adalah:

### a. Reduksi data (*data reduction*)

Mereduksi data bisa disebut juga dengan merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting dicari tema dan polanya. Setelah data penelitian diperoleh dilapangan terkumpul, proses data reduction terus dilakukan dengan cara memisahkan catatan antara data yang sesuai dengan yang tidak.

### b. Penyajian Data (*data display*)

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Yang paling sering digunakan adalah dengan teks yang bersifat naratif.

### c. Penarikan Kesimpulan (*conclusion drawing*)

Prosesnya dimulai dari pengumpulan data, disajikan, setelah itu proses penarikan kesimpulan, setelah menyimpulkan data, ada hasil penelitian yaitu temuan baru berupa deskripsi yang sebelumnya masih remang-remang tapi setelah ditiadakan penelitian masalah tersebut menjadi lebih jelas.

---

<sup>19</sup> Suratman, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta ; Rineka Cipta, 2009), hlm. 228.

## **F. Sistematika Penulisan**

Dalam sub sistematika penulisan ini akan di kemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka ini membahas tentang tinjauan umum teori-teori tentang keadilan dan perlindungan hukum, Perjanjian utang-piutang, wanprestasi, ganti rugi, dan lelang dan KPKNL.

### **BAB III : PEMBAHASAN TATA CARA PENENTUAN HARGA JUAL OBYEK LELANG**

Dalam bab ini menguraikan pembahasan bagaimana tata cara penentuan harga jual obyek lelang yang sesuai dengan prosedur.

### **BAB IV : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR ATAS HAK HARGA JUAL OBYEK LELANG SEPIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG**

Dalam bab ini akan menguraikan mengenai bagaimana Perlindungan hukum bagi debitur berkaitan dengan hak atas harga jual obyek lelang sepihak .

### **BAB V : PENUTUP**

Dalam bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang sudah diuraikan di atas. Dengan demikian bab penutup ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.

## BAB II

### LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA

#### A. LANDASAN TEORI

##### 1. Teori Keadilan

Adil menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak. Sedangkan keadilan menurut KBBI adalah sifat perbuatan, perlakuan, dan sebagainya yang adil.<sup>20</sup> Sedangkan menurut bahasa Arab, adil disebut dengan ‘adilun yang artinya sama dengan seimbang, dan al-‘adl artinya tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak sewenang-wenang, tidak zalim, seimbang dan sepatutnya. Menurut istilah, adil adalah menegaskan kebenaran terhadap dua masalah atau lebih untuk dipecahkan sesuai dengan aturan-aturan agama.<sup>21</sup>

Teori-teori Hukum Alam sejak Socrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan “*the search for justice*”.<sup>22</sup> Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan teori hukum dan keadilan Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*.

##### 2. Teori Keadilan Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>23</sup>

Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan

---

<sup>20</sup><https://kbbi.web.id/adil.html>, diakses tanggal 26 Januari 2020.

<sup>21</sup>Syamsuri, *Pendidikan Agama Islam*, (Jakarta:Erlangga), hal,100.

<sup>22</sup>Carl Joachim Friedrich terj. Raisul Muttaqien, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, *Op.Cit.*, hlm. 24.

<sup>23</sup> Hans Kelsen, diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, *Op.Cit.*, hlm. 9.

diperuntukan tiap individu. Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.<sup>24</sup>

Sebagai aliran positifisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.<sup>25</sup>

Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positifisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam.

Menurut Hans Kelsen: "Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari filsafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide. Yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda : yang pertama adalah dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak."

---

<sup>24</sup>*Ibid* Hal. 12.

<sup>25</sup>*Ibid* Hal. 14 .

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen: pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.<sup>26</sup>

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.<sup>27</sup> Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law unbrella*) bagi peraturan peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.<sup>28</sup>

### 3. Teori Keadilan John Rawls

Negara bersistem demokrasi memiliki masyarakat yang plural dalam keyakinan (agama, ideologi), asal primordial, pendidikan, tingkat ekonomi, dan strata sosial. Perbedaan inilah yang mengantarkan manusia pada perbedaan *self interest*, yang berujung pada kegiatan-kegiatan sosial-politik untuk memenuhi *self interest* tersebut. Kemudian akan muncul masyarakat yang berhasil dan yang gagal dalam pemenuhan *self interest*. Maka terciptalah kesenjangan ekonomi, sosial, politik diantara masyarakat. Masyarakat yang kurang beruntung dalam hal pemenuhan *self interest* akan mendapatkan keterbatasan untuk mengekspresikan kebebasan.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup>Kahar Masyhur, *Op.Cit.*, hlm. 68.

<sup>27</sup>*Ibid*, Hlm. 71.

<sup>28</sup>Suhrawardi K. Lunis, *Op.Cit.*, Hlm. 50.

<sup>29</sup> John Rawls, Terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Op.Cit.*, hlm. 12-19.

John Rawls seorang liberal-sosialis, di satu sisi ia mementingkan terjaminnya kesetaraan, kebebasan, dan hak individu dalam kehidupan sosial ekonomi, dan politik, namun di sisi lain ia memperhatikan kesejahteraan kelompok masyarakat yang paling tidak beruntung dan menganjurkan untuk menyelamatkan orang-orang tidak beruntung untuk mendekat pada kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Dengan demikian, bisa dimengerti mengapa John Rawls memiliki dua prinsip besar mengenai keadilan.

Prinsip pertama adalah *The Greatest Equal Principle*, prinsip persamaan hak. Prinsip yang kedua adalah *The Different Principle*, yang lanjutannya adalah *The Principle of Equality of Opportunity*.

Menurut John Rawls, prinsip pertama hanya bisa berlaku pada posisi asli (*original position*), prinsip kebebasan berlaku secara luas ketika kesetaraan itu ada pada seluruh masyarakat. Tapi keadaan sekarang pada masyarakat adalah kesenjangan antar elemen masyarakat, mengapa terjadi? Karena adanya *overlapping consensus* yang disebabkan oleh *reasonable disagreement*, sebuah keniscayaan yang ada pada pemerintahan demokrasi mengenai perbedaan pendapat yang akhirnya memenangkan sebagian pihak saja (walaupun ketidaksepakatan ini rasional tetapi tetap ada yang diuntungkan dan dirugikan), perbedaan ini hanya bisa diselesaikan dengan dua cara, dengan koersi dari yang dominan ke yang lemah, atau menggunakan prinsip kedua *The Different Principle dan The Principle of Equality of Opportunity*.

*The veil of ignorance* mengakibatkan masyarakat tidak menyadari akan keadaan kesenjangan tersebut hingga tak menyetujui *The Different Principle dan The Principle of Equality of Opportunity*. Dengan argument-argumennya, satu hal sebenarnya yang ingin John Rawls perkuat, yaitu ***Justice as fairness***. Baik bagi pihak beruntung dan tidak beruntung.<sup>30</sup>

Kesimpulan dari dua prinsip menurut John Rawls tersebut adalah keadilan merupakan kesetaraan dalam ketidaksetaraan. Keadilan merupakan kesetaraan maksudnya adalah adanya kebebasan (*liberty*) dan hak politik dasar yang sama bagi setiap manusia tanpa memandang kekurangan maupun kelebihan, dimana kebebasan (*liberty*) dan hak politik tidak boleh dikurangi atau dikompensasikan dengan hal lain. Keadilan dalam ketidaksetaraan adalah individu tersebut pada posisi yang

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 129.

tidak beruntung akan mendapatkan keuntungan (*benefit*) yang lebih dari pada mereka yang beruntung. Ketidaksetaraan ini kemudian bukan berarti ketidaksetaraan dalam kesempatan (*Opportunity*) karena akses posisi atau jabatan terbuka untuk umum.

#### 4. Teori Keadilan Aritoteles

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.<sup>31</sup>

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut pretasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>32</sup> Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan

<sup>31</sup>L. J. Van Apeldoorn, *Op.Cit.*, Hlm. 11-12.

<sup>32</sup>Carl Joachim Friedrich terj. Raisul Muttaqien, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, *Op.Cit.*, Hal. 25.

nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>33</sup>

## 5. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>34</sup> Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya :

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>35</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sedangkan 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. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan

---

<sup>33</sup>Pan Mohamad Faiz, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1 , *Op.Cit.*,Hlm. 135.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm 133.

<sup>35</sup> Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.*, hlm. 53.

tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>36</sup>

## **B. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada suatu orang atau lebih.”*

Menurut Subekti perjanjian adalah *“peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”*.<sup>37</sup> Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupun dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>38</sup> Menurut pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian dalam adaah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatka dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

### **2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Utang-Piutang**

Menurut Pasal 1313 menyebutkan bahwa *“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”*. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan

---

<sup>36</sup> Muchsin, *Op.Cit.*, hlm. 14.

<sup>37</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung: CV Pustaka Setia, hlm. 119.

<sup>38</sup> Ratna Artha Windari, 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hlm. 2.

dibidang harta kekayaan.<sup>1</sup> Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa “*Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu*”.<sup>39</sup>

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang secara jelas menyebutkan bahwa, “*Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula*”.<sup>40</sup>

Melihat berdasarkan dari pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara, dapat diketahui bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan Piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.<sup>41</sup>

### **3. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang**

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang yaitu sebagai berikut:

#### a) Kreditur

Pihak kreditur atau yang sering juga disebut dengan pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditur adalah orang yang

<sup>39</sup>Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hlm. 1.

<sup>40</sup>Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 9.

<sup>41</sup>Aspek Hukum Dalam Hutang-Piutang, Diakses dari <http://blog-materi.blogspot.co.id/2014/aspek-hukum-dalam-hutang-piutang.html>, Pada tanggal 15 Januari 2020, Pukul 21.20 WIB.

mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

#### b) Debitur

Pihak debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang). Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 3 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

#### 4. Perjanjian Kreditur Dengan Debitur Dalam Utang-Piutang

Perjanjian utang piutang uang termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara menyebutkan, *“Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”*.<sup>42</sup>

Perjanjian utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak kreditur, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan kreditur atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk membayar hutangnya sampai dengan lunas.<sup>43</sup>

#### 5. Hubungan Antara Debitur Dan Kreditur

Berdasarkan pengertian dari perjanjian utang-piutang yaitu suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman utang dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya berupa

---

<sup>42</sup> Gatot Supramono, *Loc.Cit.*, Hal 9.

<sup>43</sup> Martha Noviaditya, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, Hal 1.

uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan/disepakati bersama.

Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur tersebut, maka berdasarkan *asas pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditanda tangannya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut, sehingga harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

## 6. Hak Dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang

Dalam perjanjian yang bertimbal balik seperti perjanjian utang piutang ini, hak dan kewajiban kreditur bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur di satu pihak, merupakan kewajiban debitur di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. Uraian di bawah ini membahas tentang kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang-piutang.<sup>44</sup>

### a. Kewajiban Kreditur

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdara kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdara, menentukan sebagai berikut:

- Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
- Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur.

---

<sup>44</sup>Gatot Supramono, *Op.Cit.*, Hal 29-31.

## b. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdara.

## 7. Tanggung Jawab Apabila Terjadi Wanprestasi

Utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.<sup>45</sup>

Peristiwa yang banyak terjadi di bidang utang-piutang, pengembalian utang yang wajib dibayar oleh debitur acapkali tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan. apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan ia melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian. Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian utang-piutang sebagai sumber persengketaan antara kreditur dengan debitur. Kreditur sudah menagih utangnya, di lain pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya lagi, maka ia harus bertanggung jawab.

Menurut Pasal 1883 KUHPerdara, wanprestasi seorang debitur dapat berupa:<sup>46</sup>

- a. Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah);
- c. Debitur melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Maka terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menimbulkan suatu akibat hukum/tanggung jawab hukum/sanksi hukum yang harus diterimanya, terdapat 4 (empat) macam yaitu:<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup>*Ibid.*, Hal 146.

<sup>46</sup>Subekti, *Op.Cit.*, Hlm 45.

<sup>47</sup>*Ibid.*

- a. Debitur diwajibkan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau yang dinamakan membayar ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Debitur wajib membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di muka pengadilan, dan debitur terbukti melakukan wanprestasi.

## 8. Ganti Rugi

Menurut Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi perdata lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian debitur yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugian tersebut meliputi:

- a) Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan;
- b) Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur;
- c) Bunga atau keuntungan yang diharapkan.

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Yang dimaksud kerugian dalam Pasal ini ialah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatannya), kewajiban ganti rugi tidak sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kemestian debitur, setelah debitur dinyatakan lalai.

## C. TINJAUAN KHUSUS

### a) Lelang

#### 1. Pengertian Lelang

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.<sup>48</sup> Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

---

<sup>48</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 239.

“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>49</sup> Polderman

selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Selain itu, menurut Roell<sup>50</sup> yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim. Menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06./2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: ”Lelang adalah 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”. Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

---

<sup>49</sup>Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hlm.106.

<sup>50</sup>*Ibid*, hlm. 107.

- 1) Pengumpulan para peminat
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

## 2. Dasar Hukum Lelang

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam

*Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.<sup>51</sup>

- D. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

## 3. Jenis-jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

### a. Lelang Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian

pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

---

<sup>51</sup>Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1).

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.<sup>52</sup>

### 3. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.<sup>53</sup>

#### E. Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

### 5. Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan Kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya

---

<sup>52</sup>Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm. 57.

<sup>53</sup>Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 138.

terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

#### 6. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitor cedera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cedera janji atau wanprestasi.

#### 7. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

#### **b. Lelang Non-Eksekusi Wajib**

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundangundangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>54</sup>

#### **c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela**

##### 1. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

---

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 61.

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

## 2. Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

### **d. Lelang Online**

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut:

2. Peserta lelang harus sign in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang didaftarkan harus valid.
3. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
4. Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
5. Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta

menggunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi pesertayang tidak ditunjuk sebagai pemenang.

6. Peserta lelang akan memperoleh nomor Virtual Account (VA) atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” pada ALE sesuai username masing-masing.
7. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
8. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui berbagai jalur sperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank.
9. Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.
10. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada ALE. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
11. Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh ALE dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada ALE. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
12. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai

pemenang dilakukan saat itu juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan ditujukan ke nomor VA masing-masing.<sup>55</sup>

Dalam hal Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual, maka syarat dan ketentuan ditentukan oleh Balai Lelang tersebut yang dapat dilihat di *website* masing-masing Balai Lelang. Sedangkan untuk prosedur ataupun tata cara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang online oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dan untuk barang yang berada diluar kedudukan pembeli lelang maka pengirimannya dilakukan sesuai permintaan pembeli dimana seluruh biaya ditanggung oleh pembeli.

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

### **1. Risalah Lelang**

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan:<sup>56</sup>

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Risalah Lelang terdiri dari tiga bagian, yaitu:

1. Bagian kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:
  - a. Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
  - b. Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;

---

<sup>55</sup>DJKN, “Tata Cara Lelang Online” Artikel diakses dari <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id/prosedur>. pada 19 Januari 2020 Pukul 20:20 WIB.

<sup>56</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

- c. Nomor/ tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
  - d. Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan/ domisili penjual;
  - e. Nomor/ tanggal surat permohonan lelang;
  - f. Tempat pelaksanaan lelang;
  - g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
  - h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani;
  - i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
  - j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual;
  - k. Cara penawaran lelang;
  - l. Syarat-syarat lelang.
2. Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:
- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
  - b. Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
  - c. Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
  - d. Harga lelang dengan angka dan huruf;
  - e. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.
3. Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:
- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/ dilelang dengan angka dan huruf;
  - b. Banyaknya barang yang laku/ terjual dengan angka dan huruf;
  - c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
  - d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
  - e. Banyaknya dokumen/ surat-surat yang dilampirkan pada

- Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
  - g. Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

#### **5. Pihak-Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela**

Ada beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, yaitu:

a. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Dalam Lelang Non Eksekusi Sukarela Pejabat Lelang yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II.

b. Penjual

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Penjual dalam Lelang Non Eksekusi ini adalah Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual atas surat kuasa dari pemilik barang (orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang). Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang.

c. Pembeli

Pembeli adalah orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli dalam hal ini merupakan pemenang lelang yang berasal dari Peserta Lelang (orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang).

## b) Tinjauan Khusus KPKNL

### 1. Tentang KPKNL

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang salah satu tugasnya menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi, dan lelang sukarela. Instansi vertikal yang dimaksud adalah perangkat dari departemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen, namun mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan.<sup>57</sup>

### 2. Tugas dan Fungsi

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara serta lelang.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:<sup>58</sup>

- c. Inventaris, pengadministrasian, pendayagunaan, pengaman kekayaan negara.
- d. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta kehapusan kekayaan negara.
- e. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang/penjamin utang.
- f. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyederahan penanggung utang dan/atau penjamin utang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
- g. Pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang, penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

---

<sup>57</sup> Diakses dari <http://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/11358-tugas-dan-fungsi-kpknl/> pada hari Senin 10 Februari 2020 Pukul 20:23 WIB.

<sup>58</sup> *Ibid.*

- h. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang serta pemeriksaan kemampuan penanggung utang atau penjamin utang dan eksekusi barang jaminan.
- i. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung utang atau penjamin utang serta harta kekayaan lain.
- j. Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang.
- k. Inventaris, pengaman, dan pendayagunaan barang jaminan.
- l. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
- m. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang serta pelaksanaan administrasi lelang.

### **c) Tinjauan Khusus Appraisal**

#### **1. Tentang Appraisal**

Appraisal menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya Penilaian, penaksiran, pengharapan. Definisi lain terkait appraisal adalah sebuah proses pekerjaan seseorang yang ahli di bidangnya dalam hal memberikan sebuah penilaian berupa estimasi atau perkiraan (asumsi) atas nilai limit sebuah objek. Melakukan penilaian dari segi ekonomi, baik itu objek yang dapat di lihat ataupun yang tidak terlihat. Orang yang melakukan appraisal disebut appraiser.

#### **2. Cara menentukan harga sebuah obyek**

Appraisal dalam menentukan sebuah obyek melalui beberapa pendekatan, diantaranya pendekatan harga pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

##### **a. Pendekatan harga pasar**

Metode ini adalah cara mendapatkan nilai harga dari suatu obyek berdasarkan atas kesamaan data dengan obyek lain yang dijual pada lokasi yang sejenis. Minimal ada tiga obyek pembanding untuk menganalisa obyek yang dijaminakan itu sesuai dengan nilai harga pasaran. Hal terpenting diperlukannya mengenai data-data obyek tersebut yang mempunyai kesamaan spesifikasi:

##### **1) Luas bangunan**

- 2) Luas tanah
- 3) Kualitas lantai (keramik, granat, marmer)
- 4) Kualitas bangunan
- 5) Lokasi berdekatan

Pokok utama dari metode ini adalah harga tanah per meter persegi. Sementara harga bangunan per meter persegi mengacu pada kualitas bangunan. Misalnya kalau masuk perumahan kelas menengah bisa saja harga bangunannya mencapai 2 jutaan meter persegi.

b. Metode Pendekatan biaya

Rumus dari pendekatan ini adalah:

Nilai Pasar = Harga tanah + nilai bangunan dan sarana pelengkap bangunan

Dari rumusan tersebut pendekatan ini menilai obyek berdasarkan biaya yang dibutuhkan untuk membelinya. Appraisal akan mensurvei mencari data harga tanah lokasi, bertanya dengan tetangga, dan menaksir nilai bangunannya.

Contoh kasus rumahnya si A. lokasinya kebetulan tak begitu elite di mana harga tanahnya Rp. 3 juta per meter persegi. Luas rumahnya 100 meter persegi artinya harga tanahnya saja Rp 300 juta (Rp 3 juta X 100 m<sup>2</sup>).

Setelah mendapatkan harga tanah, langkah selanjutnya mendapatkan nilai bangunan dan sarana pelengkap bangunan

### **BAB III**

## **TATA CARA PENENTUAN HARGA JUAL OBYEK LELANG**

### **A. Profil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

#### **1. Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

Pada tahun 1971 struktur organisasi dan sumber daya manusia Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak mampu menangani penyerahan piutang negara yang berasal dari kredit investasi. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara sebagaimana Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartemental hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara. Sebagai penjabaran Keppres tersebut, maka Menteri Keuangan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 517/MK/IV/1976 tentang susunan organisasi dan tata kerja BUPN, dimana tugas pengurusan piutang Negara dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) BUPN.

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan Direktorat Jenderal Pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang Negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Reformasi Birokrasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb),

sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.

Penertiban Barang Milik Negara (BMN) yang terdiri dari kegiatan inventarisasi, penilaian dan pemetaan permasalahan BMN mengawali tugas DJKN dalam pengelolaan kekayaan negara, dilanjutkan dengan koreksi nilai neraca pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) dan Laporan Keuangan Kementerian/Lembaga (LKKL). Dari kegiatan ini, LKPP yang sebelumnya mendapat opini disclaimer dari BPK RI, telah meraih opini wajar dengan pengecualian. Pada periode pelaporan 2012, sebanyak 50 dari 93 kementerian/lembaga meraih opini wajar tanpa pengecualian.

Mengingat fungsi pengelolaan aset negara yang merupakan pos terbesar neraca pada LKPP, dan sebagai kontributor perkembangan perekonomian nasional, saat ini DJKN tengah melaksanakan transformasi kelembagaan sebagai bagian dari Transformasi Kelembagaan Kementerian Keuangan. Transformasi kelembagaan di DJKN ini dimaksudkan untuk meningkatkan dan mempertajam fungsi DJKN yang terkait dengan manajemen aset dan special mission pengelolaan kekayaan negara.<sup>59</sup>

## **2. Tugas Pokok Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)**

KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Dalam menjalankan tugasnya, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara
- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara

---

<sup>59</sup> Diakses dari <http://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/page/sejarah> pada hari Senin 10 Februari 2020 Pukul 20:51 WIB.

- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang
- d. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu, dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
- e. Pelaksanaan pelayanan penilaian
- f. Pelaksanaan pelayanan lelang
- g. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang
- h. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan
- i. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain
- j. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang
- k. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan
- l. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang
- m. Verifikasi dan pembukaan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang
- n. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Lihat Pasal 30-31 UU No 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal DJKN

### 3. Kinerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang (2016-2019)

D	E	F
	<b>pokok lelang</b>	<b>bea lelang</b>
2016	Rp 227.600.000.000	Rp 7.800.000.000
2017	Rp 360.000.000.000	Rp 9.416.227.117
2018	Rp 383.226.000.000	Rp 13.380.841.000
2019	Rp 539.750.000.000	Rp 21.273.311.000
	<b>pokok lelang</b>	<b>bea lelang</b>
2016	Rp 367.033.251.521	Rp 13.921.935.471
2017	Rp 390.653.662.781	Rp 13.504.829.426
2018	Rp 504.366.154.382	Rp 19.955.813.485
2019	Rp 448.265.346.164	Rp 13.513.179.487

#### B. Penentuan Harga Jual Obyek Lelang

Penentuan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti proses, cara, perbuatan menentukan, penetapan, pembatasan. Harga menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya nilai barang yang ditentukan atau dirupakan dengan uang.

Hal paling penting dalam pelaksanaan lelang yang sering menimbulkan sengketa adalah nilai limit. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan di lelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Tujuan dari penentuan nilai limit adalah sebagai patokan pada pelaksanaan lelang untuk menetapkan batas harga nilai terendah yang dapat disetujui oleh penjual.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 147.

Menurut SPI (Standar Penilaian Indonesia) Tahun 2018 Edisi VII, pada umumnya pihak pemberi pinjaman menggunakan nilai pasar dalam penilaian properti sebagai agunan/jaminan. Bank sebagai pemberi pinjaman menentukan nilai agunan dengan memperhatikan beberapa hal, antara lain:

1. Penetapan nilai agunan/jaminan kredit harus didasarkan pertimbangan atas 5 (lima) unsur yaitu, unsur penilaian, pengikatan, penguasaan, pengamanan, dan pemanfaatan.
2. Penilaian jaminan kredit harus dilakukan secara obyektif, jujur, bertanggungjawab, dan menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai dapat diketahui dengan mempergunakan empat ukuran/nilai, yaitu: nilai pasar, nilai likuidasi, proyeksi nilai pasar wajar, proyeksi nilai likuidasi.

Nilai Pasar (*Market Value*) didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak di mana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian tanpa paksaan. Sedangkan yang dimaksud dengan Nilai Likuidasi (*Liquidation Value*) adalah sejumlah uang yang mungkin akan diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar.<sup>62</sup>

Berdasarkan pasal 43 PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit yang penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual. Dan pada Pasal 44 PMK Nomor 27 Tahun 2016 berbunyi “Penjual dalam menentukan nilai limit berdasarkan laporan dari pihak yang berwenang menilai suatu obyek lelang yaitu tim penilai (*appraisal*)”.

## C. APPRAISAL

### 1. Tentang Appraisal

Appraisal menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya Penilaian, penaksiran, pengharapan. Definisi lain terkait appraisal adalah sebuah proses pekerjaan seseorang yang ahli di bidangnya dalam hal memberikan sebuah penilaian

---

<sup>62</sup> Diakses dari <http://penilai.co.id/kampus-penilai/> pada hari Selasa 11 Februari pukul 09:35 WIB.

berupa estimasi atau perkiraan (asumsi) atas nilai limit sebuah objek. Melakukan penilaian dari segi ekonomi, baik itu objek yang dapat di lihat ataupun yang tidak terlihat. Orang yang melakukan appraisal disebut appraiser.

Appraisal dilakukan berdasarkan kepada fakta-fakta yang objektif, jujur, dan profesional dan harus memiliki relevansi dengan menggunakan metode parameter serta prinsip-prinsip yang tidak melanggar norma dan hukum yang berlaku.

## 2. Dasar Hukum

Dasar hukum dari appraisal sendiri di Indonesia diatur dalam:

- a. Surat Keputusan Menteri Perdagangan No 161/KP/VI/1977 – tentang ketentuan Perjanjian Usaha Penilaian di Indonesia
- b. Keputusan Menteri Keuangan RI No 571/KMK. 017/1996 – tentang jasa penilaian
- c. Keputusan Presiden No 35 tahun 1992
- d. Inpres No 9 tahun 1993 – tentang pedoman-pedoman pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, jelasnya pada pasal 5 menyebutkan “adanya Panitia Penapsir”
- e. Peraturan Presiden No 66 tahun 2016 di mana ditandainya dengan berdirinya Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang di dalamnya ada bagian Direktorat Jenderal Penilaian Kekayaan Negara.

## 3. Pembagian Bidang Jasa Appraisal

Ada beberapa pembagian bidang dalam appraisal, diantaranya:

- a. Appraisal terhadap perhutani (Perikanan, kehutanan, pertanian, perkebunan dan perternakan)
- b. Appraisal terhadap alat komunikasi, peralatan militer, perabotan, peralatan kantor, laboratorium, utilities, kesehatan serta alat berat
- c. Appraisal terhadap Tanah dan Bangunan termasuk juga di dalamnya dan pengembangan lainnya atas Obyek Tanah yang dimaksud
- d. Appraisal terhadap migas/pertambangan

- e. Appraisal terhadap instalasi dan equipment baik itu yang di rangkai menjadi satu kesatuan satu dengan yang lain ataupun berdiri sendiri.
4. Metode Appraisal oleh Appraiser
- Dalam melaksanakan tugasnya Appraiser menggunakan 3 metode pendekatan, yakni:
- a. Pendekatan terhadap Biaya (cost approach), misalnya melakukan appraisal biaya terhadap pembangunan sebuah gedung
  - b. Pendekatan dengan nilai Pasar (market value approach), misalnya dalam hal menenukan nilai pasar dari sebuah objek rumah.  
Penggabungan dari kedua metode tersebut appraiser dapat menentukan nilai sebuah objek properti yang sering disebut dengan Nilai Appraisal.
  - c. Pendekatan terhadap Pendapatan (income approach), pendekatan ini digunakan khusus terhadap perusahaan/usaha yang sedang berjalan atau sebuah asset yang di kelola demi mendapatkan keuntungan.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Artikel "Appraisal di Indonesia" oleh Ali Purba Mr, diakses dari <https://www.slideshare.net/mobile/haliamsahpurba/konsultan-appraisal-27769672/> pada hari Selasa 11 Februari 2020 pukul 10:17 WIB.

**BAB IV**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR ATAS HARGA JUAL OBYEK LELANG**  
**SEPIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**  
**(KPKNL) KOTA SEMARANG**

**A. PENENTUAN NILAI LIMIT HARGA JUAL OBYEK LELANG**

Dalam hal penentuan nilai limit ada 2 hal yang perlu diperhatikan oleh bank selaku kreditur, yaitu penilai dan penaksir. Penilaian dari masing-masing pihak tersebut sangat bergantung pada nilai limit terendah objek tanggungan hal tersebut berlaku untuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak. PMKN 27/2016 hanya mengatur secara tegas penilaian yang dilakukan oleh penilai. Pada Pasal 45 PMKN 27/2016 disebutkan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal: (a) Lelang noneksekusi atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); (b) Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); (c) Bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau lelang eksekusi fidusia.

Meskipun tidak disebutkan secara tegas, penafsiran PMKN 27/2016 juga dapat dilakukan secara implisit. Artinya penaksiran oleh penaksir selain dilakukan pada ketentuan Pasal 45 PMKN 27/2016, yaitu terhadap lelang yang tidak diikuti oleh bank kreditur serta nilai limit objek hak tanggungan di bawah satu milyar rupiah. Tolak ukur atau metode yang digunakan dalam merumuskan penentuan nilai limit diatur secara tegas. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan hanya ditentukan bahwa nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi.<sup>64</sup>

Poses penilaian adalah suatu prosedur yang sistematis yaitu prosedur yang teratur, runtut, dan logis sehingga membentuk suatu sistem yang utuh, menyeluruh, terpadu, dan mampu menjelaskan rangkaian sebab akibat yang menyangkut pada obyek tersebut. Dilaksanakan guna memperoleh jawaban atas pertanyaan klien (kreditur) tentang nilai real properti. Teori ini semula diperkenalkan oleh Alfred Marshall (1842-1924), ekonom Inggris yang konsepnya mencakup penentuan nilai properti berdasarkan kapitalisasi

---

<sup>64</sup> Lihat Pasal 49 PMKN 27/2016.

pendapatan, pengaruh depresi atas bangunan dan tanah, pengaruh dari berbagai tipe bangunan dan penggunaan tanah atas nilai tanah.

Di Indonesia, penilaian merupakan suatu disiplin ilmu yang mulai dikenal pada tahun 1920. Pada tahun 1976 untuk pertama kalinya, berdirilah organisasi penilai bernama API (Asosiasi Penilai Indonesia), disusul dengan pendirian GAPINDO (Gabungan Profesi Penilai Indonesia) pada tahun 1979. Pada tahun 1980 kedua organisasi tersebut dilebur menjadi satu dengan nama GAPPI (Gabungan Profesi Penilai Indonesia) yang merupakan organisasi perusahaan-perusahaan di Indonesia. Kemudian dibentuklah MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) sekitar tahun 1980.

Proses penilaian dimulai ketika penilai mengidentifikasi masalah penilaian dan berakhir dengan diserahkannya laporan penilaian kepada klien (kreditur). Setiap real properti itu bersifat unik dan berbagai macam tipe nilai dapat diestimasi terhadap suatu properti. Tugas yang harus dilakukan adalah untuk menentukan estimasi nilai pasar, dan proses penilaian terdiri atas semua tahapan yang diperlukan sesuai dengan tugas yang harus dilakukan. Dalam tugas menentukan estimasi nilai pasar, tujuan akhir dari proses penilaian didukung dengan baik oleh nilai yang dihasilkan yang mencerminkan semua faktor yang mempengaruhi nilai pasar dari properti yang dinilai. Untuk mencapai tujuan itu maka penilai harus mempelajari properti dari berbagai pandangan, sesuai dengan pendekatan tradisional dalam penilaian, yaitu:<sup>65</sup>

1. Nilai diindikasikan oleh penjualan baru-baru ini atas properti serupa di pasar (*the sales comparison/market approach*)
2. Nilai adalah biaya saat ini yang diperlukan untuk memproduksi kembali/menggantikan bangunan yang ada, dikurangi dengan berkurangnya nilai akibat depresiasi ditambah dengan nilai tanah dari lokasi tersebut (*cost approach*)
3. Nilai adalah kemampuan dari properti untuk menghasilkan pendapatan, yang didasarkan pada kapitalisasi pendapatan (*income capitalization approach*).

Ketiga pendekatan itu saling berkaitan dan semuanya memerlukan pengumpulan dan analisis data penjualan, biaya serta pendapatan yang melekat pada properti yang dinilai. Untuk melengkapi penilaian, penilai menyatukan semua informasi yang diperoleh dari riset pasar dan analisis data serta aplikasi dari berbagai pendekatan tersebut guna

---

<sup>65</sup> Agus Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti, cet.3*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UGM, Yogyakarta, 2017, hlm. 128.

menetapkan kesimpulan. Kesimpulan bisa berupa suatu nilai tunggal atau suatu kisaran (range) di mana nilai itu bisa terjadi di antara kisaran nilai tersebut. Integrasi yang efektif dari semua unsur-unsur dalam proses penilaian tergantung pada keahlian penilai, pengalaman dan pendapat/pertimbangan/judgment.

#### Langkah-langkah Dalam Proses Penilaian

<b>BATASAN MASALAH</b>				
<b>Identifikasi obyek penelitian</b>	<b>Identifikasi Status/Hak</b>	<b>Tanggal Penilaian</b>	<b>Tujuan Penilaian</b>	<b>Jenis/Batas Nilai</b>



<b>RENCANA PENILAIAN DAN SURVEI PENDAHULUAN</b>				
Data Diperlukan	Yang	Sumber Data	Kebutuhan Tenaga Kerja	Rencana Kerja



<b>PENGUMPULAN DATA DAN ANALISA DATA</b>			
<b>DATA UMUM</b>		<b>DATA KHUSUS</b>	
<b>LOKASI</b>	<b>EKONOMI</b>	<b>OBJEK</b>	<b>PERBAIKAN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daerah</li> <li>• Kota</li> <li>• Lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisa Pasar</li> <li>• Perkembangan Ekonomi</li> <li>• Arah Perkembangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisik</li> <li>• Legal</li> <li>• Lokasi/ Posisi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biaya</li> <li>• Penjualan</li> <li>• Sewa</li> </ul>



<b>PENERAPAN PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN</b>
--



Gambar 1.1. Gambar Bagan Proses Penilaian.

Penjelasan pada gambar di atas.

1. Defini dari masalah:
  - a. Mengidentifikasi obyek penilaian, berupa tanah, bangunan, atau tanah dan bangunan.
  - b. Identifikasi hak atas properti yang dinilai, mencari informasi terkait siapa yang memiliki hak kepemilikan atas properti tersebut.
  - c. Penggunaan/tujuan penelitian, menjelaskan apa tujuan penilaian tersebut, mengingat banyak sekali tujuan penilaian yang dilakukan oleh appraiser, diantaranya:
    - 1) untuk penjamin hutang
    - 2) laporan keuangan
    - 3) untuk jual-beli
    - 4) kelayakan sewa maupun pengkajian sewa berjalan
    - 5) untuk menilai objek pajak dalam menentukan besaran pajaknya
    - 6) menilai aset daerah untuk kepentingan penyusunan neraca/laporan keuangan
    - 7) menghitung komposisi hutang
    - 8) untuk menghitung ekuitas (kekayaan bersih yang berasal dari investasi pemilik dan juga dari hasil kegiatan usahanya) permodalan suatu usaha.
  - d. Definisi dari nilai, menjelaskan apakah yang dimaksud nilai.
  - e. Tanggal penilaian, Kapan waktu dilaksanakan proses penilaian.
2. Persaingan supply dan demand (pasar properti/subjek yang dinilai):
  - a. Persediaan dari properti pesaing, melihat dan mengidentifikasi persediaan dari properti pesaing yang nilainya sama.

- b. Penjualan dan daftar peminat, mengidentifikasi tingkat peminat dalam proses penjualan properti.
  - c. Kekosongan dan Penawaran, mengidentifikasi tingkat penawaran pada properti tersebut.
  - d. Tingkat penyerapan, mengidentifikasi tingkat penyerapan ruang sewa pada properti tersebut.
  - e. Studi permintaan, mengidentifikasi tingkat permintaan dan faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan tersebut.
3. Highest and best use analysis (Menganalisis kegunaan terbaik dan tertinggi) pada:
- a. Tanah Kosong
  - b. Tanah dengan pengembangan
  - c. Hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan, waktu dan pemain di pasar.
- Hal-hal pokok Highest and best use analysis, yaitu:
- a. Analisis kelayakan secara fisik (*physicallly feasible*)
  - b. Analisis kelayakan keuangan (*financially feasible*)
  - c. Analisis kelayakan peraturan (*legally feasible*)
  - d. Analisis produktivitas yang maksimal (*maximally productive*).<sup>66</sup>
4. Estimasi nilai tanah, yaitu penilaian tanah berdasarkan tingkat manfaat yg diberikan dan berdasarkan faktor-faktor, diantaranya faktor ekonomi, sosial, pemerintah, dan fisik.
5. Aplikasi dari ketiga pendekatan:
- *Market/sale comparison approach* (metode perbandingan), yaitu mengumpulkan data pasar yang nilai propertinya sama dengan properti yang akan dinilai
  - *Cost approach* (metode pembiayaan), yaitu menghitung biaya yang dikeluarkan untuk memproduksi kembali/memperbaiki bangunan yang sudah ada

---

<sup>66</sup> Diakses dari [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id). "Pemahaman Sederhana Konsep Highest And Best Use Analysis", pada tanggal 15 April 2020, Pukul 11: 19 WIB.

- *Income capitalization approach* (metode pendapatan), yaitu menghitung kemampuan properti untuk menghasilkan pendapatan berdasarkan kapitalisasi pendapatan.
6. Rekonsiliasi indikasi nilai dan estimasi nilai akhir, yaitu memformulasikan indikasi nilai menggunakan 3 pendekatan (metode perbandingan, metode pembiayaan, dan metode pendapatan) dan selanjutnya akan menghasilkan estimasi nilai akhir.
  7. Laporan dari penilaian, yaitu tujuan dari penilaian itu sendiri estimasi nilai akhir yang akan dilaporkan kepada klien (kreditur) berupa kisaran/range beserta fakta data yang telah diteliti sebelumnya dan laporan dari penilaian ini merupakan opini appraiser berdasarkan pengalaman dan keilmuan yang dimilikinya.

## **PROSES PENILAIAN**

Dalam proses penilaian itu sendiri ada 3 tahapan yang harus dilalui, di antaranya:<sup>67</sup>

### **a. Tahapan Persiapan**

Pada tahapan ini appraiser mempersiapkan keperluan sebelum melakukan penilaian di lapangan. Appraiser harus mulai mengidentifikasi properti, tujuan penilaian, memastikan waktu untuk penilaian, dan menentukan jenis nilai itu sendiri. Selain itu pada perencanaan penilaian appraiser memperhatikan data yang dibutuhkan (Data Collecting), sumber data diperoleh dari mana, Tenaga Ahli yang sekiranya dibutuhkan, dan schedule.

### **b. Tahapan Lapangan**

Pada tahapan ini appraiser akan ke lapangan langsung untuk melaksanakan penilaian. Dalam tahapan lapangan ini dibagi 3 jenis properti yakni: Properti Tanah, Properti Bangunan & Sarana Pelengkap, dan Properti Mesin – mesin & Peralatan.

- Properti Tanah mencakup data umum dan data khusus.

Data Umum terdiri: Lokasi Properti, Peruntukan, Ekonomi, Land Area Value (Nilai luas tanah), dan Map.

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 130.

Data Khusus Properti terdiri: Verifikasi, Data Pembanding (Market Evidence), Pencatatan Wawancara.

- Properti Bangunan dan Sarana Pelengkap

Data Umum: Cek Harga Bahan, Upah Setempat, Penggunaan Bangunan.

Data Khusus: Konstruksi, Bahan, Tahun dibangun, Ukuran & Luas, As Bult Drawing (gambar yang dibangun), Maitenance Kondisi, Foto – foto, Commercial Properti (Properti Pendapatan), Rental Data, Occupancy (Hunian), Operating Expenses (Biaya Operasional), dan Capitalization Rate (Tingkat Kapitalisasi).

- Properti Mesin – mesin & Peralatan

Data Khusus: Jenis, Merk, Tipe, Kapasitas, Sistem dan Perlengkapannya, Pemeliharaan & Kondisinya (Ob-served Cond), dan Foto – foto.

### c. Tahapan Analisis

Pada tahapan analisis appraiser menggunakan Metodologi dalam menganalisis penilaian, metodologi tersebut diantaranya:<sup>68</sup>

#### 1. Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach)

Metode ini sangatlah penting dari semua metode karena semua pendekatan dalam hal penilaian membutuhkan metode perbandingan. Dalam metode biaya kita membutuhkan perbandingan nilai tanah sama halnya dengan metode kapitalisasi pendapatan kita diharuskan membuat perbandingan nilai sewa dan perbandingan juga digunakan memilih tingkat kapitalisasi (*cap rate*) dalam analisis penjualan dalam metode pendapatan. Dalam metode pengembangan (*development method*) perbandingan digunakan untuk menetapkan harga jual produk yang siap untuk dijual.

Metode perbandingan data pasar sangat berguna ketika properti serupa baru saja terjual. Appraiser mencari penjualan properti lain yang nilainya mungkin sebanding dengan properti yang dinilai. Dengan metode ini, penilai menghasilkan suatu indikasi nilai dengan cara membandingkan properti tersebut dengan properti yang serupa. Harga penjualan properti yang dinilai sebaga paling sebanding dan cenderung dijadikan indikasi terhadap suatu nilai

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 148.

kisaran nilai di mana indikasi nilai properti yang dinilai akan menjadi kenyataan.

Penilai mengestimasi tingkat kesamaan antara properti yang dinilai dengan tingkat penjualan pembanding dengan mempertimbangkan berbagai unsur perbandingan seperti:

- n. Hak atau real property yang dibawa
- o. Persyaratan pendanaan
- p. Persyaratan penjualan
- q. Kondisi pasar
- r. Pengeluaran yang segera dikeluarkan setelah pembelian
- s. Lokasi
- t. Ciri – ciri fisik
- u. Ciri – ciri ekonomis
- v. Penggunaanya
- w. Nilai yang bukan unsur pialang.

Pendapat lain mengatakan bahwa faktor yang harus dipertimbangkan dalam hal membuat penyesuaian kuantitatif antara objek yang dinilai dan properti yang sebanding adalah:

- a) Usia transaksi
- b) Rasio bangunan dengan lahan
- c) Lokasi absolut dan relatif setiap properti dengan pusat pemukiman, jalan raya dan sebagainya
- d) Usia properti
- e) Kondisi fisik properti
- f) Jasa pelayanan/sarana yang tersedia seperti listrik, air PAM, telepon, jalan raya, gas pasar, pertokoan, rumah sakit dan sebagainya
- g) Bentuk muka dan akses masuk setiap properti
- h) Topografi lahan dan jenis tanah setiap properti pembanding
- i) Aspek lingkungan setiap properti dan

j) Sarana pembiayaan.

Penyesuaian nilai rupiah atau persentase kemudian dilakukan atas nilai jual dari setiap properti yang sebanding (diasumsikan bahwa digunakan tingkat bunga yang sama). Penyesuaian dilakukan atas harga penjualan atas properti yang sebanding karena harga penjualan properti perbandingan tersebut diketahui sedang harga properti yang dinilai tidak. Melalui prosedur perbandingan ini penilai mengestimasi nilai yang dikehendaki sebagaimana diidentifikasi sesuai tanggal yang ditentukan.

Faktor-faktor seperti multiplier pendapatan dan tingkat kapitalisasi bisa juga diperoleh melalui analisis perbandingan penjualan. Dalam pendekatan perbandingan penjualan penilai mempertimbangkan data – data itu, namun bukan digunakan sebagai unsur dari perbandingan. Faktor – faktor seperti itu biasanya digunakan dalam pendekatan kapitalisasi pendapatan.

## **2. Metode Biaya (Cost Approach) Depreciated Replacement Cost**

Metode biaya berdasarkan pada pengertian bahwa pelaku pasar menghubungkan nilai dengan biaya. Dalam pendekatan biaya, nilai suatu properti diperoleh dari menjumlahkan estimasi nilai tanah terhadap biaya sekarang untuk membangun kembali atau mengganti pengembangan yang dilakukan, kemudian mengurangi dengan depresiasi bangunan yang disebabkan oleh berbagai hal. Keuntungan usaha mungkin dapat dimasukkan juga dalam indikasi nilai. Metode semacam ini berguna dalam hal penilaian bangunan baru atau yang belum lama didirikan dan properti tidak sering dipertukarkan. Teknik pendekatan biaya juga dapat diterapkan untuk memperoleh informasi yang diperlukan pada perbandingan penjualan dan kapitalisasi pendapatan, seperti misalnya biaya untuk memperbaiki atas pemeliharaan yang tertunda.

Biaya sekarang untuk melakukan pembangunan dapat diperoleh dari analisis biaya, manual biaya, dan kontraktor. Depresiasi dapat diukur

melalui penelitian pasar dan penerapan prosedur khusus. Sedang nilai tanah diestimasi secara terpisah.

### 3. Metode Pendapatan (Income Approach) Capitalization Method DCF Method

Dalam metode kapitalisasi pendapatan maka nilai sekarang (*present value*) dari manfaat yang akan datang dihitung. Arus pendapatan dari properti dan nilai penjualan dapat dikapitalisasikan kembali ke dalam suatu nilai sekarang (nilai lumsun). Variabel yang biasa digunakan adalah pretax net operating income dikurangi dengan biaya operasi, termasuk biaya perbaikan dan pemeliharaan. Terdapat 2 metode kapitalisasi pendapatan, yaitu kapitalisasi langsung dan kapitalisasi pendapatan (*yield capitalization*), atau discounted cash flow analysis. Dalam metode yang terakhir, penilai harus membuat periode proyeksi dan terminal value, biasanya digunakan NOI sebagai variabel yang akan didiskontokan.

Pada kapitalisasi pendapatan secara langsung ada 2 formula dasar yang digunakan:

$$\text{Income} / \text{Rate} = \text{Nilai}$$

$$\text{Income} \times \text{Multiplier} = \text{Nilai}$$

Di mana multiplier = 1/Rate

Yield capitalization juga mempunyai 2 formula dasar. Manfaat akan datang dari memiliki suatu properti bisa di alihkan ke dalam estimasi nilai sekarang dengan cara mendiskon setiap manfaat yang akan datang pada tingkat bunga/pendapatan yang pantas.

$$PV = \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \frac{CF_3}{(1+Y)^3} + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}$$

dimana PV = Present Value, CF = Cash Flow pada periode tertentu, Y = hasil periode yang sesuai atau discount rate, dan n = lama periode dalam proyeksi.

Dalam analisis discount cash flow, periode pendapatan dan pengembalian diubah ke dalam present value dengan cara menerapkan tingkat bunga yang ditentukan.

Menggunakan formula yield capitalization yang lain maka keseluruhan tingkat bunga yang secara eksplisit mencerminkan pola pendapatan investasi, perubahan nilai dan tingkat bunga yang dihasilkan dikembangkan.

$$R_o = Y_o - D_{o,a}$$

dimana  $R_o$  = keseluruhan/overall tingkat bunga,  $Y_o$  keseluruhan tingkat hasil/yield, dan  $D_{o,a}$  = produk dari perubahan relatif pada nilai properti dan faktor perubahan tahunan (*annual conversion factor*).

Seperti halnya pada sales comparison dan cost approaches, metode kapitalisasi pendapatan memerlukan survei pasar yang luas. Pengumpulan data dan analisis pada metode ini dilakukan atas latar belakang hubungan antara penawaran dengan permintaan, yang menyediakan informasi tentang trend dan antisipasi pasar.

Seorang investor pada bangunan apartemen misalnya, antisipasi adalah hasil atas investasinya seperti halnya pada dana yang ditanamkan dalam investasi. Tingkat hasil yang diperlukan untuk menarik investasi modal adalah suatu fungsi dari risiko yang melekat pada properti. Lebih jauh lagi tingkat bunga/hasil yang disyaratkan oleh investor berfluktuasi sesuai dengan perubahan di pasar uang serta hasil yang ditawarkan oleh alternatif investasi. Penilai harus waspada terhadap persyaratan investasi yang dinyatakan oleh pasar saat itu terhadap investasi properti yang sebanding dan perubahan yang semakin sering terjadi di pasar uang yang akan memberikan sinyal trend perubahan.

Data khusus yang penilai perlu diteliti adalah metode kapitalisasi pendapatan yang mungkin termasuk ekspektasi atas pendapatan bruto dari properti, ekspektasi penurunan pada pendapatan bruto yang disebabkan oleh kekosongan atau tidak tertagihnya uang sewa, pengeluaran yang sudah diduga

sebelumnya, pola dan durasi dari arus pendapatan dari properti, serta nilai hasil penjualan kembali properti yang sudah diperkirakan atau nilai dari pengembalian tingkat bunga dari properti yang lain. Setelah pendapatan dan pengeluaran diestimasi, arus pendapatan dikapitalisasi dengan cara menerapkan tingkat bunga yang wajar/pantas atau faktor atau diubah ke dalam present value melalui discounting. Dalam analisis discounted cash flow, kuantitas dan waktu dari pengembalian (*reversign*) dinyatakan secara tegas serta didiskonkan menjadi present value dengan tingkat bunga/yield yang jelas. Tingkat bunga untuk kapitalisasi atau discounting diperoleh dari tingkat bunga yang dapat diterima dari properti serupa.

#### **4. Rekonsiliasi Akhir Dari Nilai Indikasi**

Rekonsiliasi adalah tahapan akhir dalam proses penilaian. Rekonsiliasi diformulasikan ke dalam suatu angka rupiah tertentu atau suatu range/kisaran ke dalam mana nilai yang dicari akan terjadi. Sifat alami dari rekonsiliasi akan tergantung pada masalah penilaian, pendekatan yang digunakan, dan kepercayaan diri dari indikasi nilai yang diperoleh.

Appraiser/penilai selanjutnya akan menguji ketiga indikasi pendekatan tersebut, apabila ketiga metode itu telah digunakan. Ketergantungan secara relatif dan tingkat penerapan dari setiap metode dipertimbangkan dalam rekonsiliasi indikasi nilai ke dalam suatu estimasi nilai akhir dari nilai aset yang dikehendaki. Pada sesi rekonsiliasi laporan, penilai dapat menjelaskan variasi di antara berbagai indikasi yang dihasilkan dengan berbagai metode dan dipertimbangkan/dikemukakan tentang adanya ketidakkonsistenan antara nilai yang menjadi kesimpulan dan metode yang digunakan.

#### **5. Laporan Penetapan Nilai**

Estimasi akhir dari nilai yang ditetapkan merupakan tujuan dari proses penilaian. Nilai dapat dilaporkan dalam bentuk kisaran/range suatu nilai dikarenakan suatu hal, namun biasanya dilaporkan sebagai satu/single angka nilai. Penugasan belum selesai sampai dengan kesimpulan ini dinyatakan dalam laporan dan disampaikan kepada klien (kreditur). Laporan disebut sebagai “self contained appraisal report” adalah laporan yang memasukkan

semua data yang menjadi bahan pertimbangan dan analisis, metode yang digunakan, serta alasan yang singkat mampu memberikan kepada pembacanya untuk memahami permasalahan yang dihadapi, fakta data yang dikemukakan serta agar dapat mengikuti jalan pemikiran dan alasan yang melatarbelakangi kesimpulan penilai atas suatu nilai.

Estimasi nilai adalah opini dan pendapat yang mencerminkan pengalaman yang telah dia terapkan dalam mempelajari data yang dikumpulkan. Laporan penilai adalah “ tangible expression” dari pekerjaan penilaian. Dalam menyiapkan laporan, penilai wajib memperhatikan secara khusus pada gaya penulisan, sistematika, persentasi, dan semua penampilan secara keseluruhan. Kesimpulan dari penilaian mungkin dapat disampaikan kepada klien baik secara lisan ataupun tertulis. Laporan bisa berupa self contained report (laporan lengkap), summary report (rangkuman report) maupun restriced report (laporan terbatas).

#### **6. Laporan diserahkan ke Klien (Kreditur) dan Lelang di KPKNL**

Tahap selanjutnya laporan hasil penilaian tersebut diserahkan kepada klien (kreditur). Dalam penentuan harga lelang sepenuhnya dilakukan oleh Kreditur (Pemberi Tugas) dan bukan wewenang Penilai untuk menentukan Harga Lelang Properti. Penilai hanya sebatas memberikan Opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi saja atas aset yang akan dilelang.<sup>69</sup>

Penentuan nilai limit harga jual obyek lelang ditetapkan oleh pemohon lelang (kreditur), KPKNL hanya sebatas melelang obyek dengan nilai limit yang telah ditetapkan oleh pemohon lelang dan tidak ikut terlibat dalam penentuan nilai limit tersebut.<sup>70</sup>

### **B. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Hak Harga Jual Obyek Lelang Sepihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang**

<sup>69</sup> Hasil wawancara dengan Ketua KJJP Ayon Suherman & Rekan, Kota Semarang, Taufan Bachtiar, S.Kom., MAPPI (Cert). 6 April 2020.

<sup>70</sup> Hasil wawancara dengan Pejabat Lelang KPKNL Kota Semarang, Dany Kuryanto, S.E., M.SI., 7 Januari 2020.

Dalam hal jual beli, harga adalah hal yang paling mendasar terkait dengan nilai suatu barang atau obyek yang akan dijual. Dalam penentuan harga tersebut adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu penjual selaku pemilik barang dan pembeli yang akan membeli barang tersebut. Berbeda dalam hal proses lelang, barang yang dilelang dengan nilai limit yang sudah ditentukan oleh kreditur berdasarkan pendapat dan saran dari appraisal saat proses penilaian. Barang yang dilelang akan dilepas dengan harga yang paling tinggi yang ditawarkan oleh para peserta lelang dan debitur selaku pemilik barang tidak ikut andil dalam proses penentuan harga barang tersebut. Proses tersebut merupakan proses penentuan harga sepihak tanpa melibatkan pemilik barang (debitur), debitur akan menerima uang sisa lelang setelah uang lelang dibayarkan kepada kreditur sesuai besaran utang yang ditanggung oleh pemilik agunan (debitur).

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh debitur sudah ada sejak pertama kali dalam hal perjanjian kredit dengan jaminan, di mana wajib diadakan penilaian terlebih dulu terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang akan digunakan. Pasal 46 ayat (1) Huruf b Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15//PBI/2012 tentang Penilaian Aset Bank Umum disebutkan:

*“Yang dimaksud dengan Penilaian adalah pernyataan tertulis dari penilai intern Bank mengenai taksiran dan pendapat atas nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta obyektif dan relevan menurut metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh asosiasi dan atau institusi yang berwenang.”*

Pada pasal 35 ayat (4) dan (5) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/2012 tentang Penilaian Aset Bank Umum disebutkan:

*“(4) penetapan net realizable value sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh penilai independent, untuk AYDA dengan nilai Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau lebih.*

*(5) penetapan net realizable value sebagaimana yang dimaksud AYDA kurang dari Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).”*

Ketentuan pada Pasal (4) memberikan perlindungan bagi debitur yang memiliki obyek agunan senilai Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau lebih dapat melakukan penilaian oleh penilai independen. Pada pasal (5) perlindungan diberikan kepada debitur yang memiliki agunan dengan nilai di bawah Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) untuk meminta kreditur agar agunannya dinilai oleh penilai independen, jika dirasa penilai intern yang memiliki hubungan dengan kreditur dirasa kurang adil dan obyektif. Dengan hal tersebut debitur memperoleh jaminan atas nilai agunannya.

Perlindungan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan milik debitur ada pada Pasal 12 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum, Pasal 12 UU Hak Tanggungan menyebutkan:

*“Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan, lainnya terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk turut serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.”*

Perlindungan hukum bagi debitur selanjutnya adalah terkait kemungkinan untuk melakukan royalti parsial terdapat dalam Pasal 2 Ayat (2) UU Hak Tanggungan sebagai penyimpangan dari ciri Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan hanya sebatas dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi

miliknya tersebut.<sup>71</sup> Asas tidak dapat dibagi-bagi ini baru berlaku jika telah diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.

Perlindungan hukum bagi debitur yang lainnya adalah dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Kreditur dalam hal ini mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang, kemudian pihak Kantor Lelang memberitahukan kepada debitur bahwa obyek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang. Berdasarkan Pasal 44 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang kreditur wajib mengumumkan sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman lelang berikutnya berselang 15 hari hari dan tidak ada jatuh pada hari libur/hari besar. Pada pengumuman lelang yang kedua harus dilaksanakan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam lelang eksekusi karena pengumuman tersebut dianggap sebagai cara yang efektif sehingga akan semakin banyak peserta lelang yang mengikuti.

Berkenaan dengan sifat lelang yang terbuka dan berlaku bagi siapa saja untuk ikut menjadi peserta lelang hal ini akan berdampak pada persaingan harga yang ketat untuk mencapai harga tertinggi, sehingga terjaminnya harga yang wajar dari pihak ketiga yang akan membeli obyek lelang. Hal tersebut juga merupakan perlindungan hukum bagi debitur dalam hal lelang eksekusi.

Perlindungan hukum debitur yang berikutnya berkaitan dengan penetapan nilai limit. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Dalam hal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, kreditur/penjual berwenang menentukan nilai limit. Nilai limit yang ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan penilaian dari penilai diatur dalam Pasal 43 sampai 50 PMK Nomor 27 Tahun 2016.

Nilai limit yang sudah ditetapkan oleh kreditur untuk selanjutnya harus dimuat dalam pengumuman lelang. Hal tersebut akan membatasi ketidakwajaran harga yang mungkin terjadi, karena pemilik barang, pihak tereksekusi dan masyarakat sudah mengetahui nilai limit sejak awal dan dengan sendirinya terkandung pertanggungjawaban atas besarnya nilai limit pada penjual.

---

<sup>71</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, hlm.160.

Perlindungan hukum bagi debitur selanjutnya dalam hal Lelang Eksekusi yang terakhir adalah berkaitan dengan sisa hasil penjualan. Setelah harga lelang dibayarkan oleh pembeli obyek lelang, Balai Lelang atau Kantor Lelang akan menyetorkan bersih hasil lelang kepada kreditur selaku penjual paling lambat 3 hari setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II hal tersebut diatur dalam Pasal 82 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, jika hasil lelang lebih besar dari jumlah piutang kreditur, maka kreditur wajib mengembalikan sisanya kepada debitur, hal ini disebutkan pada Pasal 6 UUHT:

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lain. **Sisa Hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.**”*

Fakta dalam lapangan kebanyakan debitur terkejut ketika melihat asetnya di lelang dengan harga yang tidak wajar sehingga melayangkan gugatan ke pengadilan dengan dasar telah dirugikan akibat PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang dilakukan oleh pihak Kreditur. Hal tersebut tidak sesuai prosedur yang seharusnya pemilik aset/debitur ikut serta dalam proses penilaian sehingga mengetahui estimasi nilai akhir propertinya tersebut. Contoh pada 3 kasus di Pengadilan Negeri Semarang, yaitu: Pertama Putusan Nomor 92/Pdt.G/2018/PN SMG, yang isinya pihak debitur merasa dirugikan karena nilai limit lelang yang jauh dari pasaran yaitu hanya senilai Rp. 4.000.000.000,00 (Empat Milyar Rupiah), dibandingkan apabila dijual dengan harga pasaran adalah senilai Rp. 18.000.000.000,00 (Delapan Belas Milyar Rupiah). Namun, dalam putusan tersebut majelis hakim menolak seluruh gugatan penggugat dikarenakan permohonan lelang yang diajukan oleh tergugat II melalui tergugat III adalah sah menurut

hukum dan sesuai dengan prosedur Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2013.

Kedua, Putusan Nomor 66/Pdt.G/2018/PN SMG. Pada putusan tersebut penggugat selaku Avalis (penjamin) hutang dari Tergugat I dan Tergugat II merasa keberatan dan dirugikan akibat nilai limit obyek sengketa hanya dinilai Rp. 425.000.000,00 (Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), padahal nilai jual tanah dan bangunan tersebut yang berlaku di pasaran adalah Rp. 1.500.000.000,00 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Alhasil dari putusan tersebut majelis hakim menolak seluruh gugatan dengan dasar gugatan penggugat kabur/tidak jelas.

Ketiga pada Putusan Nomor 70/Pdt.G/2018/PN SMG di dalamnya debitur merasa keberatan karena harga obyek sengketa hanya dilelang dengan nilai limit Rp. 5.200.000.000,00 (Lima Milyar Dua Ratus Juta Rupiah), padahal NJOP dari PBB tahun 2017 saja sekitar Rp.4.100.000.000,00 (Empat Milyar Seratus Juta Rupiah) dan harga pasaran di daerah obyek sengketa senilai Rp.15.000.000.000,00 (Lima Belas Milyar Rupiah). Hasil dari putusan ini majelis hakim memutuskan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Kesimpulan dari ketiga kasus di atas, hakim melihat segala proses lelang sudah sesuai prosedur yang berlaku, tidak dapat dibatalkan, termasuk dalam hal penentuan harga jual obyek lelang, yang di dalamnya ada penaksir dan penilai yang sudah melaksanakan tugasnya sesuai SOP dengan menggunakan nilai pasar dan nilai likuidasi. Namun jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo hal tersebut tidak adanya pengayoman terhadap pihak yang dirugikan. Seharusnya ada pemberian pengayoman kepada debitur selaku pihak yang dirugikan agar mendapatkan haknya berupa harga lelang asetnya yang wajar.

Evaluasi dan deregulasi terkait penentuan nilai limit objek hak tanggungan oleh bank kreditur dan appraiser selaku penilai perlu di perhatikan seksama. Dengan mengikutsertakan debitur dalam hal penentuan nilai limit objek lelang dan memberitahukan harga dan waktu lelang kepada debitur sebelum objek dilelang di KPKNL, diharapkan akan berdampak besar bagi debitur yang merupakan pihak yang memiliki posisi tawar yang lemah, sehingga hasil jual objek lelang dapat bernilai maksimal bagi debitur maupun kreditur. Sejauh ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

Dan Lelang (KPKNL) Semarang sudah menjalankan tugas dan kewajibannya sesuai Undang-Undang yang berlaku.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan tentang analisis perlindungan hukum bagi debitur dalam penentuan harga obyek lelang sepihak yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, dapat disimpulkan:

1. Proses penentuan harga jual obyek lelang, nilai limit harga jual obyek lelang sepenuhnya ditetapkan oleh pemohon lelang (kreditur) dengan mengacu pada laporan penilaian yang dilakukan oleh tim penilai.
2. Perlindungan hukum bagi debitur terkait harga lelang sepihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, sebagai berikut:
  - a) Harga lelang sepihak, KPKNL tidak ikut menetapkan harga lelang dikarenakan hanya memiliki kewenangan sebatas instansi yang memfasilitasi orang/badan hukum yang ingin melakukan lelang, terkait harga limit atau penetapan harga lelang tidak ada peran KPKNL di dalamnya.
  - b) PN Semarang menolak gugatan dikarenakan permohonan lelang yang dilakukan oleh pihak tergugat sudah sesuai dengan prosedur dan Undang-undang yang berlaku.
  - c) 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.
  - d) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang sudah menjalankan tugas dan kewajibannya sesuai UU yang berlaku.

**B. Saran**

1. Perlu adanya UU tentang bentuk perlindungan hukum bagi debitur terkait penentuan nilai limit objek lelang yang peran debitur juga diikutkan sebagai pemilik agunan/barang jaminan.
2. Harus adanya itikad baik para pihak untuk melaksanakan segala hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati agar tidak terjadi hal – hal yang tidak diinginkan.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mukti Fajar & Yulianto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar .
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2011, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Grup.
- Haris Herdiansyah, 2013, *Wawancara, Observasi, dan Focus Grups: Sebagai Instrumen Penggali*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta ; UI Press.
- Syamsuri, 1996, *Pendidikan Agama Islam*, Jakarta: Erlangga.
- Raisul Muttaqien (Penterjemah). 2018, *Filsafat Hukum Perspektif Histori ed. ke-3*. Bandung: Nusa Media.
- Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Ratna Artha Windari, 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Rahmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco.
- Purnama T. Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Formal*, Yokyakarta: Graha Ilmu.
- Agus Prawoto, 2017, *Teori dan Praktek Penilaian Properti cet.3*, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis UGM.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana.
- Arikunto, Suharsini, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta

Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti

### **Skripsi**

Martha Noviaditya, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Eka Pratiwi, 2019, *Mekanisme Lelang Dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaan Negeri Salatiga)*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri Salatiga.

Vera Ayu Riandini, 2015, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*, Skripsi, FH Universitas Negeri Semarang.

Lisa Ade Justicia, 2014, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia Cabang Banda Aceh Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh*, Skripsi, FH Universitas Syah Kuala.

### **Jurnal**

Permata Arina Iasya Landina, Marjo, Moch. Djais, 2016, *Pelaksanaan Lelang Atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*, UNDIP: Diponegoro Law Jurnal (DLJ), Volume 5, No.2.

Maria Stephannie Halim, 2018, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, UNAIR: Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Volume 1, No.1.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Per).

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

Peraturan Menteri Keuangan No. 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/2012 tentang Penilaian Aset Bank Umum.

### **Website**

DJKN: [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id)

KBBI: <https://kbbi.web.id/adil.html>

Aspek Hukum Dalam Hutang-Piutang: <http://blog-materi.blogspot.co.id/2014/aspek-hukum-dalam-hutang-piutang.html>.

Tugas dan fungsi KPKNL: <http://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/11358-tugas-dan-fungsi-kpknl/>

Penilai: <http://penilai.co.id/kampus-penilai/>

Artikel “Appraisal di Indonesia: <https://www.slideshare.net/mobile/haliamsahpurba/konsultan-appraisal-27769672/>

### **Wawancara**

Taufan Bachtiar, S.Kom., MAPPI (Cert). *Wawancara*. Ketua KJJJ (Kantor Jasa Penilai Publik) Ayon Suherman & Rekan. 6 April 2020.

Dany Kuryanto, S.E., M.SI. *Wawancara*. Pejabat Lelang KPKNL Kota Semarang. 7 Januari 2020.

# LAMPIRAN-LAMPIRAN

## Lampiran 1

### Surat Keterangan Telah Melakukan Riset di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA  
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
SEMARANG

GKN Semarang II Lantai 4 Jalan Imam Bonjol I D Semarang  
Telepon: 024 - 3542272 Faksimile : 024 - 3520635 Email : semarangkpknl@gmail.com

Nomor : S - 5066/WKN.09/KNL.01/2019  
Sifat : Segera  
Hal : Pemberian Ijin Riset/Penelitian

12 6 DEC 2019

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang  
Jalan Prof. Dr. H. Hamka  
Semarang 50185

Sehubungan dengan surat Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Nomor : B-4989/Un.10.1/D1/TL.01/12/2019 tanggal 18 Desember 2019 tentang Surat Pengantar Ijin Pra Riset, dengan ini kami memberikan ijin pelaksanaan Riset/Penelitian di Lingkungan KPKNL Semarang kepada mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Mohamad Faiz Nasrulloh  
NIM : 1502056051  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : "Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Harga Lelang Sepihak di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang"

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Tembusan :  
Kepala Subbagian Umum

## Lampiran 2

### Surat Keterangan Telah Melakukan Riset di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ayon Suherman & Rekan



**MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA  
( Indonesian Society of Appraisers )**

**DEWAN PENGURUS DAERAH MAPPPI JAWA TENGAH**

Graha Sucofinto 3rd Floor Jl. Pemuda No 171, Semarang, Jawa Tengah  
E-mail : [mappi.jateng@gmail.com](mailto:mappi.jateng@gmail.com) , Phone : 024 – 86403519

Nomor : 032/MAPPI-JTG/IV/2020

Semarang, 24 April 2020

Perihal : Surat Keterangan dan Ijin Melakukan Riset

Kepada Yth,  
Ali Imron  
Bidang Akademik dan Kelembagaan  
Universitas Islam Negeri Walisongo  
Di Tempat

Berdasarkan surat Nomor: 4B-1383/Un.10.1/D1/TL.01/4/2019, tanggal 01 April 2020, Perihal **Permohonan Ijin Riset** untuk Kepentingan Riset Berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Penentuan Harga Obyek Lelang Sepihak Yang Dilaksanakan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang**, dengan ini kami nyatakan:

Nama : Mohamad Faiz Nasrullah  
Nim : 1502056051  
Jurusan : Ilmu Hukum

Telah diberikan ijin untuk Melakukan Riset di salah satu KJPP di Jawa Tengah

Demikian Surat Keterangan ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatian dan kerja samanya kami sampaikan terima kasih

Hormat Kami,  
DEWAN PENGURUS DAERAH MAPPPI JAWA TENGAH



**Andri Sulisty W. ST. M. Ec. Dev. MAPPPI (Cert)**  
Ketua DPD Jawa Tengah  
MAPPPI-No. 02 – S – 1558