

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 128
- Andi Jayanti, *Perlakuan Akuntansi Kredit Bermasalah (NONPERFORMING LOAN) Kesesuaiannya sebelum dan sesudah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan NO.31 Efektif dicabut pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk*, Makassar, 2012, Hlm. 1
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 124
- AP.Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, Hlm. 5-6
- Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", *Jurnal Keadilan*, Volume 4 No.1 Tahun 2005/2006 hal.18
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi 2008, Cetakan Kedua belas, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 480
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya* (Edisi Revisi:Cetakan ke 7), Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 402
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi 1999, Djambatan, Jakarta, 1999, Hlm. 427
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Poko Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, op.cit, Hlm. 414
- Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm. 123
- Darji Darmodihardjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hlm. 172
- Dedy Christanto, *Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan dalam Prespektif Perlindungan Konsumen*, batam, 2014, hlm. 2
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1996, Hlm. 206

- Djuhaedah Hasan, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Makalah Penelitian, BPHN, Jakarta 1993, Hlm. 9
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, Hlm.ix
- Franz Magnis Suseno, Franz Magnis Suseno, *Etika Politik, Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, Hlm. 187
- Friedmann, W, Alih Bahasa: Muhammad Arifin, *Teori dan Filsafat Hukum Telaah Kritis atas Teori-Teori Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, Hlm. 65
- Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hlm. 15
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, Hlm. 4
- Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 1984, Hlm. 15
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, 1995, Hlm.180
- Hassanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hlm.195
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 58
- Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004, Hlm. 30
- J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 4
- J. satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Jakarta : Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 1997), hal.215-216

- Kartini Muljadi "et. al", *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, Hlm. 269
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, Hlm. 91
- Man Suparman Sastrawidjaja, *Aspek-Aspek Asuransi dan Surat Berharga*, Alumni, Bandung, 1997, hlm. 79
- Mariam Darus Bardruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 11
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Dalam Pembangunan*, Pusat Studi Wawasan Nusantara, Hukum dan Pembangunan bekerja sama dengan Penerbit PT. Alumni Bandung, 2002, hlm. 13 dan 74
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, DKI Jakarta, 2007, Hlm. 115-116
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet.II, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Gramedia, 1994), hal.187
- Otje Salman dan Anthon F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali* (Bandung : Reifika Aditama, 2009) cetakan ke V, Hlm. 80
- Otje Salman, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Reifika Aditama, Bandung, 2009 cetakan ke I, Hlm. 66
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, edisi revisi Juli 2013, Hlm. 2
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. hlm. 38
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 18
- Rasjidi, Lili dan Ira Thania Rasjidi, 2002, *Pengantar Filsafat Hukum*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, Hlm. 5

- Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 198
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, Hlm. 49
- Remy Sjahdeny, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op.cit , Hlm.15
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT.Eresco, Bandung, 1987, Hlm.1
- Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012, Hlm. 24-25
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, Hlm. 12
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 26
- Saleh Adiwinata, *Segi-Segi Hukum Internasional dari Masalah Asuransi*, Bandung: Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, hlm. 29
- Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebanan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.13-14
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hlm. 52
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, Hlm. 87
- Sangadji, Z. A., *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 38
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, Hlm. 12-13
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 8-21
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1987, hlm 29

Sutardjo, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Pelelangan Oleh PUPN serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*, Jakarta, 1994, Hlm. 4

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, Hlm. 14

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Op. cit*, Hlm. 145-146

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm 32

St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung : Alumni 1999, hlm. 165

Widjanarta, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993, hlm. 204

Wildan Suyuti Mustofa, *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2006), Hlm. 81

Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Dasar Metode Teknik*, Tarsiti, Bandung, 1985, hlm147., Lihat juga Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, PT Raja Grafindo persada, Jakarta, 2000, Hlm. 18

#### **PERUNDANG-UNDANGAN :**

Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 menyatakan setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi :

(1) Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

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

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku,

dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini yaitu mengatur lembaga *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Herziene Indonesich Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van hetrechtswezen ini Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Realisasi Pelaksanaan Lelang sampai dengan 31 Desember 2013, lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 sebanyak 25.920 frekuensi sedangkan lelang eksekusi pengadilan sebanyak 417 kali (Disampaikan pada Diklat Bidang Lelang : Penyegaran Pejabat Lelang Tahun 2014, *Current Issues Seputar Lelang*”, Jakarta, tanggal 24-26 Maret 2014. Sedangkan dari hasil penelitian di KPKNL Batam sampai dengan Desember 2013, frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 613 kali sedangkan lelang eksekusi pengadilan hanya sebanyak 55 kali.

Dapat dilihat di dalam Klausula Risalah Lelang yang berbunyi : *“Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”*

Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, *“Segala badan Negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”*

Pasal 1 ayat (11) UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998

Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia, Jakarta, PT Ichtiar Baru-Van Hoeve.1992 Hal.931

Cara penawaran lelang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 54 menyatakan bahwa :

- (1) penawaran lelang dilakukan dengan cara :
  - a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
  - b. tertulis; atau
  - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai limit.

- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan :
- a. dengan kehadiran peserta lelang; atau
  - b. tanpa kehadiran peserta lelang.
- (3) penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan :
- a. melalui surat elektronik (email);
  - b. melalui surat tromol pos; atau
  - c. melalui internet.
- (4) penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

Sifat konsensual jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi : “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia mengatur : Apabila debitur cidera janji, eksekusi terhadap barang yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :

- a. Pelaksanaan title eksekutorial.
- b. Penjualan

Penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan 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 kreditor-kreditor yang lain.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala “demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan suatu putusan pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila ternyata tidak terdapat perdamaian pelaksanaan. Lihat H.P. Panggabean, *Himpunan Putusan Mahkamah Agung Mencapai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan)*, Jilid 1, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal.243.

Sebagai perbandingan, Pasal 224 HIR/258 Rbg berbunyi : Surat asli hipotik dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia memakai perkataan “Atas Nama Keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Surat asli hipotik dan surat hutang tersebut diartikan grosse

akta hipotik oleh undang-undang diberikan kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang tetap, sehingga atas dasar grosse akta hipotik dapat digunakan untuk melakukan penjualan atau eksekusi jaminan hipotik secara langsung tanpa perlu mengajukan gugatan kepada debitor.

Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan dalam hak tanggungan, hak pemegang hak tanggungan berhak melakukan parate eksekusi sebagai konsekuensi hak yang diberikan Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dimiliki oleh pemegang hak tanggungan.

Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa *penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.* Sesuai pasal tersebut, seseorang dinyatakan telah wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajiban yang diwajibkan kepadanya padahal tenggang waktu yang diberikan kepadanya untuk melakukan kewajiban/prestasi telah lewat.

Khusus untuk lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, dalam penetapan harga/nilai limit obyek yang akan dilelang harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai/Appraisal) khususnya dalam hal Bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang atau nilai limit di atas Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), lihat Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.

Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa pengumuman lelang paling sedikit memuat : identitas penjual; hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang; jenis dan jumlah barang; lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan; jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran; cara penawaran lelang; jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli; dan alamat domain KPKNL apabila penawaran melalui email. Sedangkan mengenai media yang digunakan untuk pengumuman lelang diatur dalam Pasal 43 yang menyatakan bahwa pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada dan harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar. Dalam hal tidak ada surat kabar harian di kota tempat barang berada, dapat diumumkan di surat kabar harian yang terbit di



kota/kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi dan harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar atau di ibu kota Negara dan harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 20.000 (dua puluh) eksemplar dan beredar di wilayah kerja KPKNL tempat barang akan dilelang. Pengumuman lelang harus dicantumkan dalam halaman utama/regular dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.

Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang pada waktu yang ditetapkan, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan dan pembeli tersebut dikenakan sanksi uang jaminan penawaran lelang hangus dan disetorkan ke kas Negara serta tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan

Dimana besarnya diatur dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak sama dengan nilai limit

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit dan menjadi tanggung jawab pemohon lelang/Penjual. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit ditetapkan harus berdasarkan penilaian oleh penilai atau tim penaksir, namun apabila bank selaku kreditor akan menjadi peserta lelang dan atau nilai limitnya di atas Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) , maka penilaiannya harus oleh Penilai/Appraisal (lihat Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Lihat Pasal 21 *Vendu Reglement* hanya mengatur hak penjual yaitu menentukan syarat-syarat penjualan. sedangkan dalam Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Keayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual dapat menyampaikan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan antara lain : jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, dan atau jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwizjing).

Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peserta lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.

Pasal 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 1) pejabat lelang dan e;uarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat lelang, pejabat penjual, pemandu lelang, hakim, jaksa, panietara, juru sita,

pengacara/advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang, 2) pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang.

Bea-bea yang menjadi beban pembeli lelang adalah bea lelang pembeli sebesar 2% (dua persen) dari harga pokok lelang, Bea Materai, dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Jual Obyek Kena Pajak (NOPKP)

Hal ini terikat pada klausul baku risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan dibacakan pada saat pelaksanaan lelang yang berbunyi : *Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.*

*Vendu Reglement* menyebutnya dengan istilah “juru lelang” (Pasal 3 *Vendu Reglement*). Sedangkan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menggunakan istilah Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II (lihat Pasal 8)

Ketentuan tentang Pejabat Lelang Kelas I diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2010

Ketentuan tentang Pejabat Lelang Kelas I diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 159/PMK.06/2010.

Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I Pasal 12 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2010

Kewajiban Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I Pasal 13 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2010

Pasal 1868 KUH Perdata mengatur : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Pasal 77 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 80 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPer atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi: “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*”

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu: adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalah dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan- perbuatan dengan kerugian

Pasal 1 angka 3 bab I mengenai Ketentuan Umum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Klausula Risalah Lelang menyatakan bahwa “Barang yang dilelang apa adanya”

Klausula risalah lelang menyatakan bahwa “*Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.*”

Janji yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan : “*Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek hak tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek hak tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek hak tanggungan tersebut kepada pihak kedua atau pihak yang ditunjuk oleh pihak kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.*”

Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli dari risalah lelang yang berkepal “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”. (Pasal 1 angka 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Pasal 67 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa: “Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.”

Pasal 73 ayat (1) dan ayat (2) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.”

Pasal 86 ayat (2) bagian a PMK Nomor 93/PMK.06/2010, bahwa :“Pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan.”

Pasal 76 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010.

Pasal 1 angka 32 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Ketentuan Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa : “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.”

#### **Sumber Lain :**

<http://fitrihidayat-ub.blogspot.co.id/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2015 pukul 02.00

Wibowo Tunardy, *Asas-asas Perjanjian* <http://www.jurnalhukum.com/asas-asas-perjanjian> , diunduh 15 oktober 2015 pukul 15.00

<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> , diunduh pada tangga; 15 desember 2015

Mahmul Siregar, *Makalah Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi*, [http ://www.usu.ac.id](http://www.usu.ac.id) 30 September 2015 pukul 11.00

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, *loc.cit.*

KBBI Tendensius arti kata bersifat berpihak atau sering menyusahkan (melawan)

Wawancara dengan Diki Zenal Abidin kandidat Program Doktor Ilmu Hukum pada Universitas Padjajaran

