

ABSTRAK

Salah satu cara penjualan objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara lelang yang merupakan salah satu kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh bank kreditur sebagai pemohon lelang adalah menetapkan nilai limit terhadap objek lelang tersebut. Bank kreditur terkadang menetapkan harga yang terlalu rendah untuk nilai limit sehingga menimbulkan kerugian terhadap debitur sebagai pemilik barang lelang. Oleh karena itu penelitian ini bermaksud untuk meneliti bagaimana penerapan prinsip keadilan dalam lelang objek hak tanggungan dan bagaimana penyelesaian hukumnya apabila debitur selaku pemilik objek barang lelang tersebut merasa dirugikan akibat nilai limit penjualan dibawah harga wajar.

Metode pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian akan bertumpu pada bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar penelitian yang kemudian akan dijadikan sebagai bahan dasar analisis. Kesemua hukum kemudian akan ditelaah dengan dikaitkan dengan permasalahan yang dikaji untuk mendapatkan hasil yang diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran demi terciptanya kehidupan masyarakat yang tertib.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa ketika penetapan nilai limit objek lelang yang merupakan kewenangan kreditur tersebut terlalu rendah dan tidak sesuai dengan aturan dalam menetapkan nilai limit yang diatur dalam PMK 213/2020 sehingga menimbulkan kerugian, asas keadilan yang berdasarkan kepatutan dan kewajaran belum dapat dirasakan oleh setiap pihak khususnya debitur selaku pemilik objek lelang. PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dirasakan belum memberikan keadilan prosedural karena masih ada celah hukum yang dimanfaatkan oleh pihak bank selaku pemohon lelang dalam menetapkan nilai limit lelang eksekusi objek hak tanggungan yang rendah agar mudah dan cepat mendapatkan pembeli lelang untuk pelunasan utang debitur. Penetapan nilai limit rendah yang tidak sesuai dengan aturan dalam PMK 213/2020 pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan unsur perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Gugatan perbuatan melawan hukum karena nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Lelang, Asas Keadilan Dalam Lelang, Nilai Limit

ABSTRACT

Auction is an instrument that accommodating market demand in trading. One way for selling collateral object could be done by public auction, which is the authority of Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). In auction process, the buyer often have difficulties to taking over the object that they bought because the object still on lease. Regarding on that problem, the goal for this research are to find the legal assurance and legal protection for buyer.

The method that will be used for this research is normative juridical which will rely on the literature material or secondary data for the basic analysis material. All the legal material will be studied related to the case to get a result that hopefully can give a consideration to make an orderly life of people.

The result of this research if all set value of object that is creditor's authority be too low that it causes loss, has not impacted for all especially creditor as owner of auction object. PMK 213/2020 has not felt fair for procedural justice cause of there is legal loophole abused by bank as auction applicant in set low value auction limit do execute burden right then it is easier and fast to get auction buyer for deb's loan payment. Low limit value setting. In execution auction can be used as fundamental reference due act of against the law in auction cancelation considering there is action regulated in constitution cause loss, mistakes dan casual relationship between do and loss. Lawsuit against the law because of value of low limit can be based on auction cancelation.

Keywords : Collateral Object, Auction, Principle of fairness in the auction, Limit Value