



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN JUAL BELI LELANG OBYEK JAMINAN DENGAN  
HARGA DI BAWAH HARGA PASAR**

**(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015)**

*THE VALIDITY OF THE GUARANTEE OBJECT IN AN AUCTION SOLD AT A  
PRICE BELOW THE MARKET PRICE*

*(Analysis of Supreme Court verdict No. 2079 K/Pdt/2015)*

**EPAFRAS EDGAR RUSDianto**

**NIM 130710101397**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN JUAL BELI LELANG DENGAN  
HARGA DI BAWAH HARGA PASAR**

**(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015)**

*THE VALIDITY OF TRADING AUCTION AT A PRICE BELOW  
THE MARKET PRICE*

*(Analysis of Supreme Court verdict No. 2079 K/Pdt/2015)*

Oleh:

**EPAFRAS EDGAR RUSDIANTO**

**NIM 130710101397**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**MOTTO**

**“Jika ya, hendaklah kamu katakan: ya, jika tidak, hendaklah kamu katakan: tidak. Apa yang lebih dari pada itu berasal dari si jahat.”\***



---

\* Alkitab, *Matius 5:37*, (Jakarta: Lembaga Alkitab Indonesia, 2005), cet. 36, hlm. 5.

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Tuhan Yang Maha Esa, Penulis mempersembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tua yang sangat penulis sayangi, hormati dan banggakan. Ayah Eko Roesbijanto dan Ibu Ari Siswidyastuti yang senantiasa memberikan kasih sayangnya sepanjang masa dan tak pernah lelah untuk memberi semangat serta tak henti-henti untuk selalu mendoakan;
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember, yang penulis banggakan;
3. Guru-guru penulis sejak TK Kartika, SD Kristen Cahaya, SMP Kristen Cahaya dan SMA Negeri 3 Jember, serta Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan ilmu, pengalaman dan telah mendidik serta membimbing penulis dengan penuh kesabaran untuk selalu lebih baik lagi hingga saat ini.

**PERSYARATAN GELAR**

**KEABSAHAN JUAL BELI LELANG DENGAN  
HARGA DI BAWAH HARGA PASAR**

**(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015)**

*THE VALIDITY OF TRADING AUCTION AT A PRICE BELOW  
THE MARKET PRICE*

*(Analysis of Supreme Court verdict No. 2079 K/Pdt/2015)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
dalam Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

**EPAFRAS EDGAR RUSDIANTO**

**NIM 130710101397**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL :**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing Utama**

**Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum.,C.N.**

**NIP : 196303081988021001**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**

**NIP : 196212161988022001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan Judul:

**KEABSAHAN JUAL BELI LELANG DENGAN HARGA DI BAWAH  
HARGA PASAR (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079  
K/Pdt/2015)**

Oleh:

**EPAFRAS EDGAR RUSDIANTO**

**NIM : 130710101397**

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing Anggota,**

**Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum.,C.N.**

**NIP : 196303081988021001**

**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**

**NIP : 196212161988022001**

**Mengesahkan,**

**Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**

**NIP : 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu  
Tanggal : 19  
Bulan : Desember  
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji:**

**Ketua Dosen Penguji**

**Sekretaris Dosen Penguji**

**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.**  
NIP : 197905142003121002

**Nuzulia Kumalasari S.H., M.H.**  
NIP : 198406172008122001

**Anggota Penguji:**

**Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.**  
NIP : 196303081988021001

.....

**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**  
NIP : 196212161988022001

.....

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama : Epafras Edgar Rusdianto**

**NIM : 130710101397**

**Fakultas : Hukum**

**Program Studi/ Jurusan : Ilmu Hukum**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“KEABSAHAN JUAL BELI LELANG DENGAN HARGA DI BAWAH HARGA PASAR (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan skripsi ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,

Menyatakan,

**EPAFRAS EDGAR RUSDIANTO**

**NIM : 130710101397**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur atas Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “**KEABSAHAN JUAL BELI LELANG DENGAN HARGA DI BAWAH HARGA PASAR (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015)**”. Penulisan ini dapat terselesaikan dengan adanya bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Maka sudah selayaknya pada kesempatan ini penulis megucapkan terimakasih yang teramat dan setulusnya kepada:

1. Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingannya selama penyusunan dan penulisan skripsi ini dengan penuh kesabaran dan keikhlasan;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang bersedia meluangkan banyak waktu ditengah kesibukannya untuk memberikan saran dan bimbingan kepada penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini;
3. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji dan Ibu Nuzulia Kumalasari S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji, yang telah memberikan saran, kritikan dan koreksinya sebagai tim penguji dalam penyempurnaan skripsi ini;
4. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III, yang menjadi sosok mentor dalam membimbing segala hal keilmuan;
5. Ibu Pratiwi Puspito Andini, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan banyak nasihat kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dosen-Dosen serta karyawan-karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ayahanda Eko Roesbijanto, Ibunda Ari Siswidyastuti, serta Kakak Listiyani Chita Ellary yang senantiasa memberikan dukungan serta dorongannya baik

berupa moril maupun materil dan selalu memberikan cinta, doa dan restu yang selalu menyertai langkah penulis;

8. Keluarga besar yang senantiasa memberikan dukungannya melalui serta semangat untuk menyelesaikan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Sahabat dan keluarga GKI Jember, Ibu Pendeta Maria Gamaliel, Pak Andreas, Kak Michael, Kak Esti, Kak Kristian, Bang Ucok, Kak Tinus, Kak Edwin, Kak Ciska, Kak Indah, Kak Anneke, Mas Risky, Mas Alfin, Shandy, Yudha, Nony, Lusi, Yosua, Fellen, Deby, Dhita, Puput, Yosa, yang selalu menghibur dan mendoakan;
10. Teman dekat (Robby, Sanjaya, Vito, Fernanda, Arga, Aan, Pras, Jefri, Wiesyaq, Danu, Sasa, Ibor, dan Mib) dan sahabat B8 (Brama, Yusuf, Whempy, Woro, Oktav, Nana, Ika) yang selalu memberikan bantuan motivasi dalam proses penyelesaian skripsi;
11. Sahabat-sahabat penulis yang berada di UKM Paduan Suara Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, KKN 97 (Ali, Hendry, Romli, Ifan, Ichad, Yuna, Retno, Dinda, Winda) Desa Leces, Kecamatan Leces, Probolinggo, keluarga besar Tae Kwon Do Baladhika Jaya Jember (Nanda, Rizal, Agung, Fenti, Lily, Arda, Chita, Nia, Niken, Niken Nurlaila), serta Pak Joko sebagai pelatih, yang tak henti memberikan semangat, doa, bantuan, dan selalu mengingatkan supaya segera menyelesaikan skripsi ini;

Penulis tidak dapat memberikan balasan berupa jasa, tetapi penulis dapat senantiasa memberikan dukungan serta doa kepada mereka, kiranya berkat serta Kasih Tuhan yang senantiasa tercurah atas mereka. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat sebesar besarnya bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember,

Penulis

## RINGKASAN

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (yang selanjutnya disebut KPKNL) merupakan lembaga yang bergerak di bidang pelelangan yang ada di Indonesia. Tinggi rendahnya harga barang yang dilelang tidak lepas dari penafsiran juru tafsir di pelelangan. Hal ini ditujukan supaya harga yang dicantumkan untuk suatu barang tidak melebihi nilai limit. Akan tetapi dalam prakteknya didapati adanya penjualan barang melalui lelang yang harganya jauh berada dibawah harga pasar, namun tidak melebihi nilai limit. Terkait dengan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“Keabsahan Jual Beli Lelang dengan Harga di Bawah Harga Pasar (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015)”**.

Rumusan masalah yang hendak dipecahkan adalah 1) apakah jual beli lelang di bawah harga pasar, merupakan suatu perbuatan melawan hukum?, 2) apa akibat hukum dari jual beli lelang dibawah harga pasar?, 3) apa *ratio decidendi* (pertimbangan hukum hakim) dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 yang menolak permohonan kasasi?

Tujuan umum dibuatnya skripsi ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus yang hendak dicapai, menganalisa tentang keabsahan jual beli lelang dengan harga di bawah harga pasar.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penulisan yuridis normatif yang menerapkan kaidah-kaidah hukum positif, dalam penulisan skripsi ini digunakan beberapa pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum untuk analisa dalam penulisan skripsi ini analisa yang digunakan adalah dengan metode analisa deduktif, yang digunakan untuk menarik kesimpulan yang berasal dari hal yang bersifat umum menjadi permasalahan yang bersifat khusus sehingga dapat ditarik dalam bentuk argumentasi dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang dibangun dari kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah 1) Pada dasarnya penjualan barang melalui lelang dengan harga di bawah harga pasar itu diperbolehkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam peraturan ini juga mencakup mengenai ketentuan-ketentuan harga barang yang dilelang. Namun apabila dengan dijualnya barang jaminan melalui lelang tidak menutup hutang, tentunya hal ini telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”2) Penjualan barang jaminan melalui lelang dengan harga yang sangat rendah dapat menimbulkan akibat hukum berupa kerugian materil dan immateriil bagi debitur dan kreditur. 3)

Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa permohonan kasasi menyatakan menolak permohonan kasasi, dikarenakan dengan alasan bahwa *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi tersebut harus ditolak

Saran yang disampaikan oleh penulis yaitu, 1) Hendaknya Bank atau Lembaga Pembiayaan yang merupakan kreditur/termohon kasasi dalam kasus ini agar lebih teliti dan mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam penerapan pemberian khususnya nominal pinjaman atas appraisal suatu objek jaminan. 2) Hendaknya debitur yang merupakan pemohon kasasi sebaiknya lebih teliti dan perhitungan dalam memberikan objek jaminan terhadap pinjaman yang diterima. 3) Hendaknya Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara dan Lelang supaya lebih teliti serta berhati-hati dalam menentukan nilai limit pada objek jaminan yang akan dilelang, supaya nilai limit yang ditentukan oleh tim appraisal tidak lebih rendah dari besarnya hutang.



DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO . .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN . .....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian .....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Penelitian .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	6

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer . . . . .	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder . . . . .	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum . . . . .	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum . . . . .	7
<b>BAB 2.TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Jual Beli.....	9
2.1.1 Pengertian Jual Beli . . . . .	9
2.1.2 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli . . . . .	11
2.1.3 Macam-macam Jual Beli.....	12
2.1.4 Perjanjian Jual Beli . . . . .	13
2.2 Lelang.....	14
2.2.1 Pengertian Lelang . . . . .	14
2.2.2 Macam - Macam Lelang . . . . .	15
2.2.3 Metode Proses Pelaksanaan Lelang . . . . .	16
2.2.4 Pengertian Eksekusi . . . . .	18
2.3 Perbuatan Melawan Hukum.....	20
2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	20
2.3.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	22
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>24</b>
3.1 Kekuatan Mengikat dan Keabsahan Jual Beli Lelang Obyek Jaminan . . . . .	24
3.1.1 Tata Cara dan Syarat . . . . .	26
3.1.2 Penjualan Lelang di Bawah Harga Pasar . . . . .	
3.2 Implikasi Hukum Jual Beli Lelang Obyek Jaminan di Bawah Harga Pasar . . . . .	27
3.2.1 Perbuatan Melawan Hukum dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata . . . . .	35
3.2.2 Perbuatan Melawan Hukum dalam Pelaksanaan Lelang . . . . .	37

3.3 Pendapat Pengadilan Atas Penjualan Lelang Obyek Jaminan di Bawah Harga Pasar.....	42
3.3.1 <i>Ratio Decidendi</i> (Pertimbangan Hukum Hakim) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 yang Menolak Permohonan Kasasi.....	43
3.3.2 Analisis <i>Ratio Decidendi</i> (Pertimbangan Hukum Hakim) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 yang Menolak Permohonan Kasasi .....	45
<b>BAB 4 PENUTUP.....</b>	<b>54</b>
Kesimpulan .....	54
Saran .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring dengan berjalannya waktu, zaman pun juga semakin berkembang. Seperti halnya dengan jual beli, yang pada umumnya dilakukan dengan cara bertemunya penjual dan pembeli. Namun dewasa ini, konsep jual beli juga semakin meluas. Pembeli tidak harus bertemu langsung dengan pemilik benda yang dijual, dan penjual juga tidak harus bertemu secara langsung dengan pembeli dari barang yang dijualnya. Jual beli dapat dilakukan dengan melalui perantara, yaitu lelang.

Kata lelang diambil dari kata *Auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap.<sup>1</sup> Lelang merupakan suatu lembaga pemerintahan yang sudah dikenal sejak masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1908. Pada masa itu pelelangan terkenal dengan jumlah penjualan barangnya yang banyak, serta jenisnya pun bermacam-macam, sehingga dapat memberi kebebasan bagi pembeli untuk memilih barang yang diinginkan. Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang di hadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/ lisan atau tertutup/ tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>2</sup>

Sama halnya di negara lain, di Indonesia juga terdapat badan hukum lelang yang dikenal sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (yang biasa disingkat KPKNL). Setiap orang mencari keuntungan dari penjualan lelang dengan cara menawar serta mengusahakan supaya memperoleh harga terendah dari objek atau barang yang ingin dibelinya. Objek maupun barang yang dijual di dalam pelelangan sangat bermacam-macam. Mulai dari benda bergerak sampai dengan benda tidak bergerak. Adapun peraturan pertama yang mengatur tentang lelang di Indonesia tercantum pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor

---

<sup>1</sup> Adwin Tista, 2013, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Volume V, No. 10.

<sup>2</sup> Adwin Tista, 2013, *Ibid* hlm. 48.

93/PMK.06/2010 yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Menurut peraturan ini, lelang merupakan jual beli barang yang dilaksanakan secara terbuka untuk umum, serta dalam penjualannya diperbolehkan melakukan tawar-menawar baik secara tertulis maupun lisan, yang mana harga penjualan bisa semakin meningkat maupun menurun untuk mencapai harga tertinggi. Sebelum lelang dilaksanakan, harus ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada masyarakat melalui pengumuman lelang. Pengumuman lelang, diatur di dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi:

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

Adanya pengumuman lelang ini bertujuan agar masyarakat dapat mengetahui kapan akan diadakan lelang, serta barang apa yang akan dilelang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang di Indonesia terbagi menjadi tiga macam sistem, yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Namun dalam prakteknya, dewasa ini lelang masih jarang sekali dilakukan dengan sistem sukarela oleh masyarakat. Hal ini yang menyebabkan beberapa orang menilai lelang sebagai suatu hal yang negatif karena mereka berpandangan bahwa lelang identik dilaksanakan karena adanya eksekusi dari pengadilan, walaupun pada dasarnya hal tersebut memang benar adanya bahwa pada umumnya yang terjadi lelang dilaksanakan karena merupakan tindak lanjut atas pelaksanaan terhadap putusan suatu pengadilan bagi pihak yang kalah dalam berperkara. Biasanya lelang yang dilaksanakan dengan sistem

eksekusi akan memasang harga dari harga yang sudah disepakati sampai pada harga yang paling rendah atau sekurang-kurangnya sesuai standar yang sudah diatur di dalam peraturan yang berlaku.

Tinggi maupun rendahnya harga dalam penjualan pada sistem lelang tentu perlu diatur, supaya tidak ada pihak yang dirugikan. Penetapan setiap nilai limit dilakukan oleh tim penilai atau biasa disebut sebagai tim appraisal. Mengenai penetapan nilai limit penjualan lelang diatur di dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Walaupun penetapan nilai limit sudah diatur di dalam Peraturan Menteri, tidak menutup kemungkinan terjadi penjualan harga barang dalam jual beli lelang berada pada kondisi di bawah harga pasar. Seperti halnya kasus yang terdapat pada putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015, bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 106 M-2 atas nama Hayati B. Farida, dan Penggugat II memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 106 M-2 atas nama Kuspandi. Kedua penggugat tersebut menjadikan tanah beserta bangunan yang mereka miliki sebagai jaminan hutang kepada PT. Bank Danamon sebagai pihak tergugat. Karena dalam proses pelunasan hutang didapati adanya kredit macet oleh Para Penggugat, maka PT. Bank Danamon mengambil langkah dengan cara menyerahkan kepada KPKNL untuk melelang barang milik Penggugat I dan Penggugat II. Pada akhirnya barang milik Para Penggugat laku terjual, namun dengan harga jauh di bawah harga pasar.

Berkaitan dengan uraian di atas, maka penulis tertarik mengangkat karya tulis ilmiah dengan judul **“KEABSAHAN JUAL BELI LELANG DENGAN HARGA DI BAWAH HARGA PASAR (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/PDT/2015)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka Penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah jual beli lelang obyek jaminan di bawah harga pasar, mempunyai kekuatan mengikat yang sah secara hukum?
2. Apakah jual beli lelang obyek jaminan di bawah harga pasar, merupakan suatu perbuatan melawan hukum?
3. Apa *ratio decidendi* (pertimbangan hukum hakim) dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 yang menolak permohonan kasasi?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Penulisan skripsi yang dilakukan tentu mempunyai sasaran yang hendak dicapai atau apa yang menjadi tujuan penelitian tentunya jelas diketahui sebelumnya. Adapun tujuan dari penulisan ini dibagi menjadi dua, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus di mana tujuan tersebut adalah:

### 1.3.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Memenuhi dan melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu pengetahuan selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Sebagai sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa fakultas hukum, dan masyarakat umum.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami tentang keabsahan yang ada dalam jual beli lelang obyek bangunan dengan harga di bawah harga pasar.
2. Untuk mengetahui dan memahami tentang perbuatan melawan hukum yang ada dalam jual beli lelang dengan harga di bawah harga pasar.
3. Untuk mengetahui dan memahami *ratio decidendi* (pertimbangan hukum hakim) dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 yang menolak permohonan kasasi.

#### 1.4 Metode Penelitian

Metodologi merupakan prosedur atau langkah-langkah yang harus dilakukan dalam mendapatkan suatu pengetahuan ilmiah dan juga sebagai cara yang sistematis untuk menyusun suatu ilmu pengetahuan. Metode penelitian juga dilakukan untuk menemukan suatu aturan, prinsip-prinsip, serta doktrin-doktrin yang berkaitan dengan hukum maka dari itu dalam memilih suatu metode penelitian harus dilakukan secara tepat. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penulisan yang sistematis sebagai upaya menemukan suatu fakta serta mengujinya.

##### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum atau *legal research* atau dalam bahasa Belanda disebut *rechtsonderzoek* adalah suatu cara yang dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, yaitu memberikan suatu preskripsi mengenai apa yang seharusnya atas isu yang diajukan.<sup>3</sup> Dalam penulisan skripsi ini tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, tipe penelitian yuridis normatif merupakan suatu tipe penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan, kaidah-kaidah, atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan, literatur-literatur yang

---

<sup>3</sup> Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 1.

bersifat konsep teoritis atas pokok permasalahan dengan asas-asas dan norma hukum yang ada.<sup>4</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>5</sup> Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, sehingga dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang di hadapi.<sup>6</sup>

#### 1.4.3. Bahan Hukum

Sumber bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dalam suatu karya ilmiah. Sumber-sumber penelitian hukum atau sumber bahan hukum ini dibedakan menjadi dua yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2016), hlm. 133.

<sup>5</sup>*Ibid* hlm. 133.

<sup>6</sup> *Ibid* hlm. 135-136.

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yaitu mempunyai otoritas, bahan hukum primer ini terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan juga putusan-putusan hakim.<sup>7</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. *Herzien Inlandsch Reglement*
3. *Rechtreglement voor de Buitengewesten*
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079/Pdt/2015

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua bentuk publikasi yang bersangkutan dengan hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, dimana bahan hukum sekunder ini biasanya meliputi buku teks, jurnal hukum, serta komentar dari putusan pengadilan.<sup>8</sup>

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Dalam penelitian ini selain menggunakan bahan-bahan hukum, penulis juga menggunakan bahan non hukum, karena di dalam penelitian hukum untuk keperluan akademis pun bahan non hukum dapat membantu. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan maupun penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai kaitan dengan topik penelitian.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu metode yang digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan, proses analisis bahan hukum merupakan

---

<sup>7</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 181.

<sup>8</sup>*Ibid* hlm. 182.

proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:<sup>9</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Analisa bahan hukum yang dilakukan adalah dengan metode deduktif, dimana metode deduktif merupakan proses penalaran dari suatu kesimpulan umum untuk memberikan suatu penjelasan yang logis dan konkrit dari suatu permasalahan hukum yang bersifat khusus. Sehingga tidak terjadi pemahaman yang salah mengenai pemecahan suatu isu hukum.

---

<sup>9</sup>*Ibid* hlm. 213.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Jual Beli

#### 2.1.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli timbul karena adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli atas suatu barang maupun jasa yang diperjualbelikan. Pengertian mengenai jual beli diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Berdasarkan pengertian yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli, maka jual beli adalah salah satu bentuk dari suatu perjanjian yang menimbulkan adanya kewajiban bagi pihak penjual untuk memberikan sesuatu kepada pihak pembeli, yang mana dimaksud dalam hal ini adalah dalam wujud penyerahan barang. Dalam bukunya, Subekti<sup>10</sup> memberikan definisi mengenai jual beli, yaitu: "Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan dari hak milik tersebut".

Asas yang biasa dikenal di dalam perjanjian jual beli yaitu asas "konsensualisme", yang mana memiliki arti bahwa perjanjian jual beli dikatakan "lahir" apabila didapati adanya kata sepakat yang timbul dari masing-masing pihak walaupun belum adanya pembayaran terhadap objek dari jual beli tersebut. Kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain.<sup>11</sup> Asas "konsensualisme" ditekankan di dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi

---

<sup>10</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Cet. 10), hlm. 1.

<sup>11</sup> Subekti, 1995, *Ibid* hlm. 3.

demikian: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Tidak dapat dipungkiri bahwa ada hal pokok yang terdapat di dalam jual beli yaitu barang dan harga. Pada dasarnya, barang atau biasa dikenal dengan sebutan benda adalah suatu objek dalam jual beli yang mana bersifat mutlak keberadaannya. Sesuai dengan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa “Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian”. Ini berarti bahwa sudah sepantasnya jika benda merupakan objek di dalam perjanjian jual beli. Pengertian dari benda sendiri adalah segala sesuatu yang dapat dihaki orang.<sup>12</sup> Selain itu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan penjelasan tentang benda pada Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, “barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik”.

Harga yang dimaksud dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan, haruslah berupa uang dan tidak bisa diganti dengan hal lain yang bukan uang. Sangat jelas bahwa harga haruslah berupa uang, karena apabila yang dimaksud dengan harga dalam hal ini tidak berupa uang melainkan barang, maka yang terjadi bukan lagi jual beli namun tukar menukar sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”. Mengenai pembayaran, tidak ada ketentuan khusus harus membayarnya dengan mata uang tertentu. Namun uang dalam hal ini, haruslah sebagai sarana pembayaran yang sah. Apabila prestasi dari pihak yang satu adalah sebuah mobil dan prestasi dari pihak yang lainnya adalah sejumlah uang kuno, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar menukar.<sup>13</sup> Dikarenakan tidak adanya larangan menggunakan mata uang

---

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2001), hlm. 60.

<sup>13</sup> Hartono Soerjapratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual-Beli*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1982), hlm. 1.

Negara lain dalam melakukan pembayaran, maka perlu kehati-hatian dalam melakukan jual beli supaya perjanjian jual beli tersebut tidak kehilangan sifatnya.

### 2.1.2 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Saat diadakan suatu jual beli, maka akan timbul hak dan kewajiban di dalamnya yang harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pihak pembeli yang telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli. Adapun hak serta kewajiban yang perlu dilakukan oleh masing-masing pihak ialah:

#### a. Kewajiban Penjual

Penjual dalam melakukan jual beli tentu memiliki sebuah kewajiban, dimana kewajiban tersebut dilakukan oleh pihak penjual sebagai upaya itikat baik kepada pihak pembeli. Dalam hal ini kewajiban tersebut telah diatur di dalam Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.

Sebagaimana telah dijelaskan di dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “Penanggungan” ialah:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.”

Dalam pasal ini yang dimaksud dengan “aman dan tenteram” ialah barang yang dimiliki oleh penjual tidak dimiliki juga oleh pihak lain. Dengan kata lain tidak adanya lebih dari satu pihak yang memiliki barang tersebut, yang oleh karenanya penjual tidak berhak untuk menjualnya, karena penjual tersebut belum tentu mendapat persetujuan dari pihak lain yang juga memiliki barang tersebut.

Menurut Subekti<sup>14</sup> kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dari

---

<sup>14</sup>Subekti, 2001, *Op. Cit.*, hlm. 17.

pernyataan ini telah jelas bahwa barang atau benda yang diperjualbelikan haruslah dikuasai sendiri oleh pihak penjual, dengan kata lain tidak ada campur tangan dari pihak lain yang turut menguasainya. Dari penjelasan tersebut kita dapat mengetahui bahwa tidak boleh adanya pihak lain yang turut menguasai sebuah objek di dalam jual beli. Tuntutan ganti kerugian dapat diajukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual apabila pembeli tersebut mengalami tuntutan dari pihak ketiga.

#### b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Tidak hanya penjual, pembeli pun mempunyai kewajiban yang harus dilakukan dalam melakukan jual beli. Kewajiban mendasar yang dimiliki pembeli ialah membayar barang atau objek jual beli yang telah disepakati harganya oleh kedua belah pihak. Setelah membayar objek jual beli dengan harga yang sudah disepakati oleh masing-masing pihak, maka pembeli berhak menerima, menguasai serta menikmati objek jual beli tersebut. Dalam hal ini yang dimaksud dengan harga yaitu harus berupa uang. Tentang macam uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkan dalam mata uang apa saja.<sup>15</sup> Namun apabila didapati pembeli tidak membayar sesuai dengan harga pembelian, maka hal ini disebut sebagai suatu wanprestasi sebagaimana dapat menjadi dasar bagi penjual untuk menuntut ganti kerugian ataupun pembatalan kepada pembeli sesuai dengan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### 2.1.3 Macam-macam Jual Beli

Kebutuhan seseorang terhadap suatu barang tentunya berbeda-beda. Berbeda dalam artian jenis barang yang dibutuhkan, maupun berbeda waktu kapan dibutuhkannya barang tersebut. Tidak setiap orang dapat langsung membayar secara lunas barang yang dibeli. Adakalanya ketika seseorang membutuhkan suatu barang pada saat tertentu, orang tersebut justru tidak bisa melunasi barang yang ia

---

<sup>15</sup>Subekti, 2001, *Ibid* hlm. 21.

beli. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka transaksi pembayaran jual beli tidak harus dibayar lunas secara langsung. Transaksi jual beli dalam kehidupan sehari-hari terdapat dua jenis yaitu transaksi jual beli kontan dan transaksi jual beli kredit.<sup>16</sup> Adapun transaksi-transaksi tersebut adalah:

1. Transaksi Tunai atau Kontan, transaksi ini merupakan transaksi yang dilakukan dengan cara pembayaran langsung atau tanpa adanya suatu cicilan dalam pembelian barang tersebut, biasanya dalam transaksi jual beli secara tunai atau kontan maka konsumen akan mendapatkan tanda bukti pembayaran berupa nota kontan.<sup>17</sup>
2. Transaksi Kredit, transaksi yang terjadi antara penjual dan pembeli ini dilakukan dengan cara mencicil yang dilakukan setiap bulannya, dimana dengan cicilan tersebut maka konsumen yang melakukan pembayaran dengan jenis transaksi ini akan dikenakan bunga sekian persen dari pembayaran kredit yang dilakukan dalam transaksi jual beli tersebut.

Adanya 2 (dua) macam transaksi tersebut, maka penjual dan pembeli dapat menyepakati akan menggunakan transaksi yang mana dalam melakukan pembayaran. Karena adanya kelebihan serta kekurangan pada kedua jenis transaksi tersebut, untuk itu pihak penjual dan pihak pembeli harus lebih cermat serta berhati-hati dalam memutuskan transaksi jual beli yang dipilih.

#### **2.1.4 Perjanjian Jual Beli**

Sebelum dilakukannya proses jual beli, tentunya harus dibuat sebuah perjanjian sebagaimana tujuannya adalah untuk mengikat pihak-pihak yang akan melaksanakan jual beli. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>18</sup> Penjelasan mengenai perjanjian jual beli terdapat di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

---

<sup>16</sup> Fhariz Khumaidi, 2017, *Perbedaan Antara Cash dan Kredit*, diunduh dalam <http://infopropertisyariah.com/blog/perbedaan-antara-cash-dan-kredit>. Diakses pada tanggal 23 Mei 2017.

<sup>17</sup> Losina Purnastuti & Rr. Indah Mustikawati, *Ekonomi SMA/MA Kls XII*, (Jakarta: Grasindo, 2006), hlm. 17.

<sup>18</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 1.

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan pengertian yang diberikan oleh Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk kebendaan.<sup>19</sup>

## 2.2 Lelang

### 2.2.1 Pengertian Lelang

Pengertian mengenai lelang secara umum merupakan suatu istilah hukum yang telah dijelaskan pada Pasal 1 Peraturan Lelang/ *Vendureglement*, dimana yang dimaksud dengan penjualan di muka umum adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang sebelumnya sudah diberi tahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: *menawar harga, menyetujui harga, atau dengan jalan pendaftaran*.

Pelaksanaan lelang harus di hadapan pejabat lelang. Sebagaimana yang dituangkan dalam bukunya, S. Mantayborbir dan Imam Jauhari berpendapat bahwa: “Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman”.<sup>20</sup>

Berdasarkan pengertian mengenai lelang tersebut dapat dipahami bahwa proses lelang sangatlah sederhana. Selain itu lelang juga merupakan mekanisme pasar di mana terdapat orang-orang yang sedang berkumpul untuk membeli suatu barang dengan harga yang bisa semakin naik maupun semakin turun.

---

<sup>19</sup> Firman Floranta Adonara, *Perjanjian Jual Beli*, (Jember, Universitas Jember, 2012), hlm. 1.

<sup>20</sup> S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm. 7-8.

### 2.2.2 Macam-macam Lelang

Lelang dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu lelang secara langsung dan lelang melalui internet. Hal ini dapat memberikan keleluasaan bagi peserta lelang dalam hal memilih lelang mana yang ingin diikuti.

Kedua macam lelang tersebut, tentunya diatur di dalam peraturan yang berbeda pula. Lelang secara langsung diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 1, 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”.

Lelang yang dilakukan melalui internet diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet Pasal 1 Angka 1, lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, yang selanjutnya disebut lelang melalui internet, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Tentunya terdapat kelebihan serta kekurangan dalam kedua macam pelaksanaan lelang tersebut. Pelaksanaan lelang baik secara langsung maupun melalui internet, sebagian besar sama dalam prosesnya. Hanya saja perbedaan yang paling menonjol diantara kedua macam lelang tersebut adalah dalam pelaksanaan lelang secara langsung, peserta diwajibkan hadir pada tempat diadakannya lelang serta mengikuti proses selama lelang berlangsung. Sedangkan lelang melalui internet, peserta tidak perlu hadir dan bertatap muka secara

langsung dengan pemimpin lelang. Untuk hasil akhir pada pelaksanaan lelang melalui internet, peserta dapat melihatnya pada website KPKNL.

### 2.2.3 Metode Proses Pelaksanaan Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2010 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 4, Pasal 1 Angka 5 dan Pasal 1 Angka 6, menjelaskan bahwa proses pelaksanaan lelang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, dibagi menjadi tiga metode, antara lain:

1. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

3. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Berdasarkan penjelasan mengenai macam-macam metode pelaksanaan lelang tersebut, dapat diketahui bahwa pelaksanaan lelang tidak selalu didasarkan atas keinginan seseorang atau badan hukum. Namun ada pula yang dilaksanakan karena adanya putusan atau penetapan dari suatu pengadilan yaitu lelang eksekusi, yang bersifat memaksa.

Suatu pelaksanaan lelang pasti memiliki tata cara dalam pelaksanaannya. Berikut gambaran singkat mengenai tata cara pelaksanaan lelang yang terdapat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016:

1. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang.

2. Untuk pelaksanaan lelang ditetapkan harga limit dan uang jaminan yang harus disetorkan oleh peserta lelang.
3. Pengumuman lelang dilakukan melalui koran harian yang terbit di kota atau kota yang berdekatan dengan daerah di mana tanah itu terletak.
4. Untuk dapat turut serta dalam pelelangan, para peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan yang jumlahnya dicantumkan pejabat lelang, uang mana akan diperhitungkan dengan harga pembelian jika peserta lelang yang bersangkutan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Penjualan lelang dilakukan dengan penawaran lisan dengan harga naik-naik.
6. Penawar/pembeli dianggap bersungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawar/dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan atau kerusakan baik yang terlihat atau tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap barang yang telah dibelinya itu maka ia tidak berhak untuk menolak menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.
7. Pembeli lelang adalah penawar tertinggi yang mencapai dan atau melampaui harga limit yang disahkan oleh Pejabat Lelang.
8. Pembayaran dilaksanakan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
9. Pembeli tidak diperkenankan untuk menguasai barang yang telah dibelinya itu sebelum uang pembelian dipenuhi/dilunasi seluruhnya, jadi harga pokok, bea lelang dan uang miskin. Kepada pembeli lelang diserahkan tanda terima.
10. Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang.
11. Barang terjual pada saat itu juga menjadi hak dan tanggungan pembeli dan apabila barang itu berupa tanah dan rumah, pembeli harus segera mengurus/membalik nama hak tersebut atas namanya.
12. Apabila yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita lelang dan tersita lelang tidak bersedia

menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong maka terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa apabila perlu dengan bantuan yang berwajib dari tanah/tanah dari rumah tersebut.

13. Termasuk orang-orang yang dikeluarkan dari tanah/tanah dan rumah adalah para penyewa, pembeli, orang yang mendapat hibah, yang memperoleh tanah/tanah dan rumah tersebut setelah tanah/tanah dan rumah tersebut disita dan sita telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan undang-undang.
14. Mereka yang menyewa, menerima sebagai jaminan, membeli atau memperoleh tanah/tanah dan rumah tersebut sebelum dilakukan penyitaan, baik sita jaminan atau sita eksekutorial tidak dapat dikeluarkan secara paksa dari tanah/tanah dan rumah. Pembeli lelang harus menempuh jalan damai dengan mereka atau mengajukan gugatan ke pengadilan dengan prosedur biasa.
15. Hipotik atau hak tanggungan yang didaftarkan di kantor pertanahan setelah tanah disita maka tidak mempunyai kekuatan hukum.
16. Suatu pelelangan yang telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Saat pelaksanaan lelang apabila didapati kecurangan ataupun ketidaksesuaian dengan peraturan yang sedang berlaku, maka pelelangan tersebut dapat batal atas dasar gugatan yang diajukan ke pengadilan negeri dengan alasan adanya perbuatan melawan hukum.

#### **2.2.4 Pengertian Eksekusi**

Menanggapi putusan dari pengadilan maka perlu dilakukan sebuah tindak lanjut yang disebut dengan eksekusi. Tata cara pelaksanaan eksekusi dapat ditemukan di dalam Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 2587 RBG. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara

lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.<sup>21</sup> Oleh sebab itu, eksekusi merupakan sebuah tindaklanjut yang memiliki hubungan erat dengan proses berjalannya hukum acara perdata.

Perlu diperhatikan bahwa eksekusi memiliki asas-asas di dalamnya. Sebagaimana asas-asas tersebut diungkapkan oleh M. Yahya Harahap sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela;
3. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat kondemnator;
4. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri.

Ada beberapa bentuk dalam undang-undang mengenai pengecualian dalam hal memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar asas-asas eksekusi.<sup>23</sup>

Menurut M. Yahya Harahap ada beberapa macam bentuk pengecualian yang diatur dalam undang-undang, yaitu:<sup>24</sup>

1. Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dulu;
2. Pelaksanaan putusan provisi;
3. Akta perdamaian;
4. Eksekusi terhadap Grosse Akta;
5. Eksekusi atas Hak Tanggungan (HT) dan Jaminan Fidusia (JF).

Setelah mengetahui asas-asas beserta pengecualiannya dalam proses pelaksanaan eksekusi, dapat dipahami bahwa campur tangan Ketua Pengadilan Negeri dalam hal mengawasi serta memberikan arahan eksekusi sangatlah penting. Walaupun Ketua Pengadilan Negeri telah melimpahkan perintah eksekusi kepada panitera atau juru sita, dan secara nyata panitera atau juru sita yang melaksanakan operasional eksekusi, hal itu sama sekali tidak menghilangkan lepasnya tanggungjawab Ketua Pengadilan Negeri atas eksekusi yang bersangkutan.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 1.

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Ibid* hlm. 6.

<sup>23</sup> Arif Hidayat, 2014, *Hukum Eksekusi Perdata*, diunduh dalam [http://www.academia.edu/12984739/Hukum\\_Eksekusi\\_Perdata](http://www.academia.edu/12984739/Hukum_Eksekusi_Perdata). Diakses pada tanggal 18 Januari 2018.

<sup>24</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Op.Cit.*, hlm. 9.

<sup>25</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Ibid* hlm. 22.

## 2.3 Perbuatan Melawan Hukum

### 2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Setiap perbuatan yang dilakukan seseorang, pasti akan menimbulkan sebab dan akibat. Apabila suatu perbuatan bertentangan dengan peraturan maupun undang-undang yang sedang berlaku, maka perbuatan tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Pada bidang hukum perdata, perbuatan melawan hukum diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum, di samping tentunya gugatan wanprestasi kontrak.<sup>26</sup> Maka dari itu sangat penting bagi masyarakat untuk mengetahui dan memahami pengaturan hukum, norma yang berlaku serta teori yuridis mengenai perbuatan melawan hukum dengan kondisi yang ada di lapangan.

Secara klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah:<sup>27</sup>

1. *Nonfeasance*. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. *Mistfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewaibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
3. *Malfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan pedahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam hal ini yaitu dalam bidang perdata. Karena, dalam bidang pidana perbuatan melawan hukum biasa disebut dengan delik atau perbuatan pidana adapun memiliki arti yang berbeda. Untuk istilah “perbuatan melawan hukum” ini, dalam bahasa Belanda

---

<sup>26</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 1.

<sup>27</sup> Munir Fuady, 2013, *Ibid* hlm. 5.

disebut dengan istilah “*onrechmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.<sup>28</sup> Sementara itu *tort* dalam bahasa Indonesia artinya “salah”. Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.<sup>29</sup>

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, di mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhikewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust*, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau kimia.

Uraian tersebut menjelaskan bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum merupakan sebuah proses perpindahan beban yang awalnya ditanggung oleh pihak korban yang kemudian dialihkan kepada pihak pelaku.

---

<sup>28</sup> Munir Fuady, 2013, *Ibid* hlm. 2.

<sup>29</sup> Munir Fuady, 2013, *Ibid* hlm. 2.

<sup>30</sup> Munir Fuady, 2013, *Ibid* hlm. 6.

### 2.3.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Suatu perbuatan baru dapat dikatakan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur tertentu. Unsur tersebut telah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:<sup>31</sup>

#### 1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak juga unsur “*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

#### 2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

#### 3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

---

<sup>31</sup> Munir Fuady, 2013, *Ibid* hlm. 10.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.

4. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. *Von Buri* adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Kepastian hukum serta hukum yang lebih adil mudah untuk dicapai, maka tercipta suatu konsep yang dikenal dengan konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Munir Fuady, 2013, *Ibid* hlm. 14.

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan penulis, oleh sebab itu penulis menarik kesimpulan sbagai berikut:

1. Peraturan mengenai lelang terdapat di dalam Vendu Reglement dan juga pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Tim penaksir dalam jual beli lelang merupakan tanggungjawab pihak lelang apabila barang yang dilelang memiliki harga di atas Rp. 1.000.000.000,00. Namun apabila barang yang dilelang berada di bawah harga Rp. 1.000.000.000,00 maka tim penaksir berasal dari internal bank. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan adanya nilai limit sebelum jual beli lelang obyek jaminan dilakukan. Apabila obyek jaminan yang dilelang terjual melampaui rendahnya nilai limit, maka pelelangan tersebut tidak sah atau batal demi hukum. Penjualan lelang dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, yang berarti bahwa adanya hubungan hukum antara penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang). Ketentuan ini secara mendetail dapat dilihat pada Pasal 1 angka (24) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06.2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Penjualan barang dalam jual beli lelang obyek jaminan di bawah harga pasar akan menjadi suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila apabila obyek jaminan yang dilelang tidak mampu untuk melunasi hutang yang ada pada debitur. Hal tersebut dikarenakan bertentangan dengan prinsip *Loan to Value Ratio* yang mana memiliki arti bahwa nilai harta jaminan harus lebih besar daripada hutang. Apabila besarnya nilai obyek jaminan tidak mampu untuk menutupi hutang yang ada, maka hal ini dapat merugikan debitur selaku pihak yang berhutang. Sehingga jual beli lelang obyek jaminan tersebut mencakup unsur-unsur PMH yang terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata, dimana unsur-unsur dari PMH itu sendiri adalah: 1.) adanya suatu perbuatan; 2.) perbuatan tersebut melawan hukum; 3.) adanya kesalahan dari pihak pelaku; 4.) adanya kerugian bagi korban. Sehingga penulis menyimpulkan bahwa penjualan obyek jaminan dengan harga di bawah harga pasar merupakan suatu PMH apabila barang yang dijaminan dijual melalui lelang tidak mampu menutup hutang yang ada.

3. *Ratio decidendi* (pertimbangan hukum hakim) pada putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015 menyebutkan bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi harus ditolak dengan alasan *Judex facti* dalam Pengadilan Tinggi Surabaya telah tepat dan benar dalam pertimbangannya. Selain itu gugatan milik penggugat kabur sehingga kurang adanya bukti konkrit, juga berdasarkan bukti T – 1 sampai T – 23 hakim menilai bahwa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dalam menjual obyek jaminan melalui lelang telah tepat karena sudah dicantumkan nilai limit dalam jual beli lelang obyek jaminan tersebut.

#### 4.2 Saran

Saran yang dapat disampaikan oleh penulis berdasarkan penulisan skripsi ini adalah:

1. Bank yang merupakan kreditur/termohon kasasi dalam kasus ini agar lebih teliti dan mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam penerapan pemberian khususnya nominal pinjaman atas apraisal suatu objek jaminan, agar tidak merugikan debitur dan pihak bank itu sendiri.
2. Debitur sebagai pemohon kasasi sebaiknya memperhatikan besarnya harga barang jaminan yang debitur miliki, supaya ketika debitur tidak mampu membayar hutang, obyek jaminannya dapat menutupi sisa hutang yang ada.
3. Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara dan Lelang supaya lebih teliti serta berhati-hati dalam menentukan nilai limit pada objek jaminan yang akan dilelang, supaya nilai limit yang ditentukan oleh tim apraisal tidak lebih rendah dari besarnya hutang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Manan. 2011. *Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata, dalam Rakernas Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia*. Jakarta
- Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ermanto Fahamsyah. 2015. *Diktat Jual Beli Lelang*, Fakultas Hukum, Universitas Jember
- Firman Floranta Adonara. 2012. *Perjanjian Jual Beli*. Jember, Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Hartono Soerjapratiknjo. 1982. *Aneka Perjanjian Jual-Beli*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Losina Purnastuti & Rr. Indah Mustikawati. 2006. *Ekonomi SMA/MA Kls XII*. Jakarta: Grasindo.
- M. Yahya Harahap. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Munir Fuady. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- S. Mantayborbir dan Imam Jauhari. 2003. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Pustaka Bangsa Press.
- Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- , 2001. *Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wildan Suyuthi. 2004. *Sita Dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: PT. Tatanusa.

### B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

*Herzien Inlandsch Reglement*

*Rechtreglement voor de Buitengewesten*

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value*

Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti,

Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

### **C. Internet**

Arif Hidayat. 2014. *Hukum Eksekusi Perdata*. Diunduh dalam

[http://www.academia.edu/12984739/Hukum\\_Eksekusi\\_Perdata](http://www.academia.edu/12984739/Hukum_Eksekusi_Perdata). Diakses pada tanggal 18 Januari 2018. Pukul 09:37 WIB.

Fhariz Khumaidi. 2017. *Perbedaan Antara Cash dan Kredit*. Diunduh dalam

<http://infopropertisyariah.com/blog/perbedaan-antara-cash-dan-kredit>. Diakses pada tanggal 23 Mei 2017. Pukul 18:09 WIB.

Hukum Online, 2018, *Jika Bank Melelang Barang Jaminan di Bawah Harga Pasar*, diunduh dalam

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar>, diakses pada tanggal 23 September 2018. Pukul 20:25 WIB.

### **D. Putusan**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2015

### **E. Jurnal**

Adwin Tista, 2013, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, Volume V, No. 10.