

TESIS

**WEWENANG BANK SEBAGAI PEMOHON LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN ATAS PENENTUAN NILAI LIMIT OLEH
PENAKSIR INTERNAL BANK**



OLEH:

**DESTI ASTATI
NIM: 031924253053**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**WEWENANG BANK SEBAGAI PEMOHON LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN ATAS PENENTUAN NILAI LIMIT OLEH
PENAKSIR INTERNAL BANK**

T E S I S

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**DESTI ASTATI, SH., MH.
NIM. 031924253053**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 22 April 2022**

Oleh:

Dosen Pembimbing I:

Dosen Pembimbing II:



Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, SH., MH.
NIP. 196010301987012001



Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, SH., MH., C.N.
NIP. 196010301987012001

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 19800320 200501 2002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 22 April 2022**

PANTIA PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, SH., MH.

Anggota : 1. Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, SH., MH.

2. Prof. Dr. M. Hadi Subhan, SH., MH., C.N.

3. Dr. Zahry Vandawati Chumaida, SH., MH.

4. Oemar Moechtar, SH., M.Kn.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DESTI ASTATI, SH., MH.

NIM : 031924253053

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di perguruan tinggi lainnya;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 22 April 2022
Yang membuat pernyataan,



Desti Astat, SH., MH.
NIM. 031924253053

MOTTO

ABSTRAK

Berdasarkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK 213/2020) Pasal 47 ayat (1) setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit, dimana nilai limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a, untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang eksekusi jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai Limit paling sedikit Rp. 5. 000.000.000,00- (Lima Miliar Rupiah). Penulisan tesis ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam tesis ini membahas mengenai penentuan nilai limit oleh tim penaksir internal bank pada lelang eksekusi hak tanggungan dan juga membahas terkait tanggung jawab bank selaku pemegang hak tanggungan yang menentukan nilai limit lelang oleh penaksir internal apabila merugikan pihak lain. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penentuan nilai limit yang dilakukan oleh penaksir internal berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yakni apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dan pada prinsipnya pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan akan tetapi dalam hal-hal tertentu lelang tersebut dapat dibatalkan apabila telah adanya putusan atau penetapan dari pengadilan dengan adanya unsur perbuatan melanggar hukum.

Kata Kunci: Nilai Limit, Lelang, Penaksir Internal.

ABSTRACT

Based Conditions Finance Minister Regulation No. 213/PMK.06/2020 (PMK 213/2020) Article 47 paragraph (1) of each auction are required to be there the limit value, which limit value set by the seller should be based on reports assessment by the assessor as referred to in Article 49 paragraph (1) letter a, to the auction execution of Article 6 of Law Encumbrance (UUHT), auction execution guarantee Fiduciary, auction execution Pawn and auction execution treasure Bankrupt the Limit value of at least Rp. 5.000.000.000,00- (Five Billion Rupiah). This thesis is a normative juridical approach legislation (statute approach), Conceptual Approach (conceptual approach) and approach to the case (case approach). In this thesis discusses the determination of the value of the limit by the bank's internal assessment teams on the auction execution of mortgage and also discusses related responsibilities as the holder of mortgage bank that determines the limit value when the auction by internal adjuster harm others. It can be concluded that the determination of the value of the limit is done by actuaries internal pursuant to Article 6 UUHT i.e. if the debtor in default, the holder of the first right has the right to sell the object of the security rights of the above power itself through a public auction, and take repayment of the sale proceeds and in principle, the auction has been implemented irrevocable account but in certain things such auctions can be canceled if have any judgment or determination of the court with the element of unlawful acts.

Keywords: *Limit Value, Auctions, Internal Estimator.*

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas ridho serta kuasanya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Saya juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Mohammad Nasih, S.E M.T., Ak selaku Rektor Universitas Airlangga beserta seluruh jajaran wakil rektor.
2. Imam Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
3. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum dan Bapak Oemar Mochtar, S.H., M.Kn., Selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga;
4. Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, SH., MH., selaku pembimbing kesatu dan Prof. Dr. M. Hadi Subhan, SH., MH., C.N., selaku pembimbing kedua, yang senantiasa sabar memberikan masukan, arahan, petunjuk, dukungan serta pelbagai bantuan yang tak terkira bagi Penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Para Bapak dan Ibu dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan kepada saya untuk menyumbangkan ilmunya selama berjalannya kesempatan kuliah, dan menyelesaikan Tesis;
6. Dewan Penguji Tesis yang telah meluangkan waktunya untuk menguji Tesis saya ini;

7. Bapak dan Ibu staf administrasi Fakultas Hukum Magister Kenotariatan yang turut membantu penulis dalam hal urusan administrasi selama perkuliahan;
8. Orang tua saya tercintah yang telah membesarkan dengan sangat baik tanpa kekurangan apapun serta doa, kasih sayang, pengorbanan, nasehat yang selalu menyertai Penulis sehingga study dapat terselesaikan;
9. Almarhum Ayahanda dan Almarhumah Ibu mertua saya tercinta yang telah berpulang, semoga segala proses yang diraih menjadi amal jariyah;
10. Suami saya Ardiansyah, A.Md. dan anak-anak saya Alula Azalea Maruddani, Arrayah Rabbana Panrita dan Ka'bah Garuda Mattama yang selalu menyemangati, memotivasi sehingga study saya dapat segera terselesaikan;
11. Adik-adik dan saudara ipar saya terimakasih atas segala dukungannya.
12. Sahabat-sahabat saya ‘‘My D3’’ DR(c). Mirayanti, SE., MM., Nurhayati, S.Pd., Dewi Rubianti, SE., dan Devi Damayanti.
13. Keluarga besar saya terimakasih atas segala dukungan dan doanya.
14. Rekan-rekan dan Sahabat-sahabat terbaik Penulis pada Program Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya (khususnya kelas pagi) yang selalu berdiskusi dan memberikan banyak masukan.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang turut membantu dan memberikan dukungannya, penuis ucapkan terimakasih sedalam-dalamnya.

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan dari Allah ta'ala. Kesempurnaan hanya milik Allah, maka Adapun Tesis ini jauh dari sempurna oleh karena itu penulis siap menerima kritik dan saran yang bersifat membangun. Semoga pula penulisan tesis ini berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Surabaya, 22 April 2022
Penulis,

Desti Astaty, SH., MH.
NIM. 031924253053

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. *Burgerlijk Wetboek*.
3. *Vendu Reglement*, Staatsblad 1908 Tentang Peraturan Lelang.
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
6. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
8. Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/20/PBI/2020 Tentang Perlindungan Konsumen Bank Indonesia.
9. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PJOK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGUJI.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.5.1 Tipe Penelitian	9
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	11
1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	12
1.6 Sistematika Penulisan	13

BAB II PENENTUAN NILAI LIMIT OLEH TIM PENAKSIR	
INTERNAL BANK ADA LELANG EKSEKUSI HAK	
TANGGUNGAN	15
2.1 Jenis-Jenis Lelang	15
2.2 Syarat dan Prosedur Lelang	18
2.2.1 Syarat Lelang	18
2.2.2 Prosedur Lelang	20
2.3 Ketentuan Umum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	24
2.4 Penentuan Nilai Limit Lelang Eksekusi.....	30
BAB III TANGGUNG JAWAB BANK SELAKU PEMEGANG HAK	
TANGGUNGAN YANG MENENTUKAN NILAI LIMIT	
LELANG OLEH PENAKSIR INTERNAL APABILA	
MERUGIKAN PIHAK LAIN	35
3.1 Tanggung Jawab Bank Sebagai Kreditur	35
3.1.1 Tanggung Jawab Perdata.....	36
3.1.2 Tanggung Jawab Pidana.....	41
3.1.3 Tanggung Jawab Administratif	43
3.2 Tanggung Jawab Penetapan Nilai Limit Oleh Penaksir.....	45
3.3 Kasus Lelang Dengan Nilai Limit Yang Merugikan Pihak	
Debitur (Putusan No 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg)	48
3.3.1 Kasus Posisi	48
3.3.2 Analisis Kasus.....	52

BAB IV PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	60