

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa bank kreditur menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Namun pada kenyataannya penetapan nilai limit lelang objek hak tanggungan tersebut masih terlalu rendah sehingga pemilik objek lelang mengalami kerugian, atas dasar tersebut terlihat adanya unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta.

Tujuan dalam Penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang didahului perbuatan melawan hukum, kendala dalam penentuan nilai limit lelang objek hak tanggungan dan upaya pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan.

Penelitian ini berdasarkan Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28D Ayat (1), Teori Keadilan, Teori Perlindungan Hukum, Ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta, Pasal 1 butir 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 51 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis yaitu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian. Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah Pendekatan *Yuridis Empiris* yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya. Sumber data terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan studi dokumentasi.

Dalam hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang objek hak tanggungan oleh KPKNL Bandung yang didahului perbuatan melawan hukum adalah pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang sedari awal dilakukan oleh penjual memperlihatkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena tindakan-tindakan merugikan pemilik objek lelang dengan menetapkan nilai limit rendah, Kendala-kendala dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan adalah sebagai berikut: (a) Kendala sebelum Pelaksanaan Lelang adalah dalam penetapan nilai limit objek lelang yang terlalu rendah karena tidak adanya aturan yang mengaturnya. (b) Kendala setelah Lelang dimulai adalah penerbitan pengumuman lelang sering terjadi kesalahan pada penulisan angka, alamat barang jaminan, nama debitur, nilai limit, lokasi barang jaminan. Upaya-upaya hukum dalam pelaksanaan pembatalannya, dengan cara sebagai berikut: (a) Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang sehingga pelaksanaan lelang dapat ditunda dan tidak boleh dipaksakan. (b) Pembatalan setelah Lelang dimulai dengan mengajukan gugatan atas dilelangnya jaminan tersebut ke pengadilan karena rendahnya nilai limit yang ditetapkan oleh tim penilai. Sehingga risalah lelang dapat dibatalkan atas dasar putusan pengadilan atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum.