

2.5. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

2.5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan pendapat hukum yang telah dikemukakan, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Berdasarkan masalah hukum pertama terkait dengan keabsahan PPJB No. XXXX/LEG/2016, dapat disimpulkan bahwa PPJB No. XXXX/LEG/2016 antara Ibu Ertuti dan Ibu Mira merupakan perjanjian yang tidak sah secara hukum. Hal ini dikarenakan PPJB tersebut tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu syarat suatu sebab yang halal. Dalam perjanjian kredit dengan Bank, pada umumnya Bank sebagai penerima Hak Tanggungan akan memperjanjikan bahwa debitur pemberi Hak Tanggungan tidak akan mengalihkan objek Hak Tanggungan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT. Oleh karena itu, dengan Bapak Candra mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan BSI kepada Ibu Mira tanpa persetujuan tertulis dari BSI, maka PPJB No. XXXX/LEG/2016 menjadi tidak sah dan berakibat batal demi hukum.
2. Berdasarkan masalah hukum kedua terkait dengan keabsahan lelang objek Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa untuk menilai keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan, perlu diketahui bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT, BSI memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan untuk pelunasan piutangnya karena Bapak Candra cidera janji. Dalam Pasal 41 PP No. 24/1997 juga dijelaskan bahwa pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Sehingga, dalam hal ini lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dikatakan sah selama dapat dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Lelang dan telah dilakukan pendaftaran hak, serta dilakukan balik nama kepada Bapak Ega sebagai pembeli lelang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan perlu dianalisis juga mengenai prosedur lelang, terutama dalam hal penentuan nilai limit. Dikarenakan penulis tidak menerima dokumen laporan hasil penaksiran dari Penaksir Internal BSI,

maka penulis tidak dapat menilai apakah laporan penaksiran tersebut memenuhi kriteria dalam prosedur penentuan nilai limit terkait metode penelitian sebagaimana diatur dalam SPI dan KEPI. Akan tetapi, dalam melakukan analisis pasar, Penaksir Internal BSI harus mempertimbangkan kriteria analisis nilai pasar yaitu menguntungkan secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dengan menerapkan prinsip objektivitas, perilaku profesional dan kompetensi. Oleh karena itu, apabila Penaksir Internal BSI dalam membuat laporan hasil penaksiran nilai limit lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah) tidak dilakukan berdasarkan kriteria di atas, maka lelang tidak sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang.

3. Berdasarkan masalah hukum ketiga terkait dengan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli objek Hak Tanggungan atas dasar PPJB No. XXXX/LEG/2016, dapat disimpulkan dalam 2 (dua) bagian, yaitu:

- Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira, adalah gugatan ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kepada Bapak Candra. Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Bapak Candra telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan kepada Ibu Mira tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada BSI sebagai pemegang Hak Tanggungan, sehingga menyebabkan PPJB No. XXXX/LEG/2016 menjadi batal demi hukum. Atas hal tersebut, BSI tidak mengakui adanya peralihan debitur dari Bapak Candra kepada Ibu Mira, sehingga Ibu Mira tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada BSI atas kesalahan atau kelalaian Penaksir Internal BSI dalam menaksir nilai limit lelang.
- Pihak yang memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan PMH kepada BSI atas kesalahan atau kelalaian Penaksir Internal BSI adalah Bapak Candra sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan. Hal ini karena Bapak Candra adalah debitur yang merasa dirugikan atas harga lelang yang terlalu rendah dan

prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat. Bapak Candra dapat mengajukan gugatan atas dasar Pasal 1365 KUHPerdara *jo.* Pasal 1367 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerdara kepada BSI apabila Penaksir Internal BSI dalam melakukan penaksiran tidak berpedoman pada SPI dan KEPI. Terutama dalam melakukan analisis pasar tidak memenuhi kriteria analisis nilai pasar yaitu menguntungkan secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dan tidak menerapkan prinsip objektivitas, perilaku profesional dan kompetensi merupakan kesengajaan. Sementara itu, apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penaksir Internal BSI tersebut dilakukan merupakan kelalaian, maka Bapak Candra dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas dasar Pasal 1366 KUHPerdara *jo.* Pasal 1367 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerdara. Di mana gugatan perbuatan melawan hukum tersebut ditujukan kepada BSI sebagai Tergugat I, Bapak Ega sebagai Tergugat II, dan KPKNL sebagai Turut Tergugat.

2.5.2. REKOMENDASI

1. Atas masalah hukum terkait dengan PPJB No. XXXX/LEG/2016 yang tidak sah dan batal demi hukum, maka dalam melakukan jual beli terutama tanah dan bangunan diharapkan masyarakat, terutama Ibu Mira sebagai pembeli objek Hak Tanggungan untuk mempelajari dan memahami dengan seksama isi dokumen yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut. Terlebih apabila tanah dan bangunan tersebut merupakan objek Hak Tanggungan yang terikat di Bank. Hal ini dikarenakan, pada umumnya dalam APHT akan dicantumkan klausul janji bahwa debitur pemberi Hak Tanggungan tidak akan mengalihkan kepemilikan atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank. Apabila Bank tidak memberikan persetujuan tertulis dan mengakui adanya peralihan debitur, maka akan merugikan pihak ketiga sebagai pembeli apabila perjanjian pengikatan jual beli batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan, sebaiknya dilakukan dihadapan PPAT melalui akta otentik. Hal ini dikarenakan dalam membuat akta otentik, notaris bertanggung jawab secara penuh atas isi akta, pihak yang menghadap, serta tanda tangan para pihak dalam akta tersebut, sehingga notaris mengetahui bahwa objek jual beli adalah objek Hak Tanggungan.
2. Atas masalah hukum terkait dengan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pembeli objek Hak Tanggungan, maka berdasarkan penelusuran hukum yang telah penulis lakukan, sebenarnya Ibu Mira dapat melakukan gugatan ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara kepada Bapak Candra. Akan tetapi, kemungkinan Ibu Mira untuk memenangkan gugatan ganti rugi tersebut kecil. Hal ini dikarenakan Ibu Mira mengetahui bahwa tanah dan bangunan objek jual beli merupakan objek Hak Tanggungan. Selain gugatan ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara kepada Bapak Candra, Ibu Mira juga dapat melakukan upaya hukum lain dengan melakukan negosiasi dengan Bapak Candra. Ibu Mira dapat bernegosiasi dengan Bapak Candra untuk tidak akan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Bapak

Candra, apabila Bapak Candra sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kepada BSI sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian Penaksir Internal BSI yang tidak sesuai dengan prosedur penetapan nilai limit lelang yang tidak berpedoman pada SPI dan KEPI. Akan tetapi, upaya ini terdapat kelemahan apabila Bapak Candra menolak negosiasi Ibu Mira dikarenakan Bapak Candra merasa sudah tidak memiliki kepentingan atas tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, untuk saat ini upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira adalah bernegosiasi dengan Bapak Ega sebagai pembeli lelang untuk memberikan waktu dan sejumlah uang sebagai biaya pengosongan tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan.

BAGIAN AKHIR

3.1. DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1744).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 247, Tambahan Lembaran 6440).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 Tahun 2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6764).

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan Lainnya

Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII - 2018

Buku

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Emirzon, Joni. *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.

Hadirusdianto, Dony. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Mitra Ilmu, 2009.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*. Jakarta: Universitas Trisaksi, 2018.

- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung, 1967.
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Sianturi, T. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 1997.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Jurnal

- Herryani, Mas Rara Tri Retno dan Harsono Njoto. "Penjualan Obyek Hak Tanggungan Dibawah Tangan Untuk Penyelesaian Kredit Macet Di Bank." *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 6-Nomor 2 (2022).
- Sibarani, Bachtiar. "Aspek Hukum Jaminan Fidusia." *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11 (2000).
- Fatoni, Mohamad Fuad. "Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan." *Jurnal Negara dan Keadilan*, Volume 8-Nomor 1, (2019).