

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

*Nomor: 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020*

**“KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN DAN  
UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMBELI OBJEK HAK  
TANGGUNGAN ATAS DASAR PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
NOMOR XXXX/LEG/2016”**

OLEH:

**Ie Calista Aspasia Purnomo**  
**NPM: 6052001293**

PEMBIMBING I

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING II

Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Hukum

2024

Penulisan Hukum dengan judul

**“KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN DAN UPAYA  
HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMBELI OBJEK HAK  
TANGGUNGAN ATAS DASAR PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR  
XXXX/LEG/2016”**

yang ditulis oleh:

Nama: IE CALISTA ASPASIA PURNOMO

NPM: 6052001293

Pada tanggal: 16 Januari 2024

Telah disidangkan pada

Ujian Penulisan Hukum Program Studi Hukum Program Sarjana

Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing I



(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.)

Pembimbing II



(Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M.)

F A K U L T A S H U K U M  
U N P A R  
UNIVERSITAS KATOLIK  
PARAHYANGAN  
Dekan,



(Dr. Robertus Bambang Budi Prastowo, S.H., M.Hum.)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : IE CALISTA ASPASIA PURNOMO

NPM : 6052001293

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“KEABSAHAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN DAN UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMBELI OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS DASAR PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR XXXX/LEG/2016”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 25 Januari 2024

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

  
()

Ie Calista Aspasia Purnomo

6052001293

## ABSTRAK

Dalam praktik kehidupan sehari-hari, tidak jarang terjadi objek yang sedang dibebani Hak Tanggungan dialihkan kepada pihak ketiga sebelum proses pelunasan utang kepada Bank selesai. Akan tetapi, pengalihan objek Hak Tanggungan akan menimbulkan masalah hukum apabila dilakukan tanpa pemberitahuan atau persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal ini menyebabkan tidak adanya pembaharuan utang atau novasi dari debitur kepada pembeli objek Hak Tanggungan. Terlebih, apabila di kemudian hari pihak ketiga sebagai pembeli objek Hak Tanggungan mengalami kredit macet, sehingga tidak dapat melanjutkan angsuran debitur pemberi Hak Tanggungan kepada Bank. Dalam hal debitur cidera janji, Bank memiliki wewenang untuk melakukan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan atas piutangnya. Meskipun demikian, Bank dalam menetapkan nilai limit lelang kerap kali berada di bawah harga pasar yang menyebabkan hasil penjualan lelang tidak dapat melunasi sisa utang debitur kepada Bank. Oleh karena itu, dalam Legal Memorandum ini dengan metode penelitian yuridis normatif, penulis akan menilai keabsahan lelang eksekusi tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan, terutama dalam prosedur penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Penaksir Internal Bank. Selain itu, dalam Legal Memorandum ini juga akan dibahas mengenai *legal standing* dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli objek Hak Tanggungan.

Adapun, untuk menilai keabsahan lelang, perlu dianalisis bahwa pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 41 PP No. 24/1997. Adapun, terkait dengan teknis tata cara pelaksanaan lelang diatur dalam PMK No. 213/2020, di mana salah satu syarat penting dalam pelaksanaan lelang adalah penetapan nilai limit. Penetapan nilai limit dengan nilai limit di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) harus didasarkan pada laporan hasil penaksiran oleh Penaksir sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Sehingga, dalam melakukan penetapan nilai limit, Penaksir Internal Bank harus memenuhi kriteria dalam prosedur penentuan nilai limit terkait metode penelitian sebagaimana diatur dalam SPI dan KEPI. Di mana, dalam melakukan analisis pasar, Penaksir Internal Bank harus mempertimbangkan kriteria analisis nilai pasar yaitu menguntungkan secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dengan menerapkan prinsip objektivitas, perilaku profesional dan kompetensi.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya lelang eksekusi Hak Tanggungan dikatakan sah apabila dapat dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Lelang dan telah dilakukan pendaftaran hak, serta dilakukan balik nama kepada sebagai pembeli lelang. Selanjutnya, berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang, terutama penetapan dalam nilai limit lelang, Penaksir Internal BSI dalam membuat laporan hasil penaksiran nilai limit lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan lelang harus berdasarkan kriteria sebagaimana diatur dalam SPI dan KEPI. Selain itu, pihak yang memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Bank atas kesalahan ayau kelalaian Penaksir Internal Bank yang adalah debitur pemberi Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan debitur adalah pihak yang merasa dirugikan atas harga lelang yang terlalu rendah dan prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat. Dengan demikian, karena tidak adanya *legal standing* dari pembeli objek Hak Tanggungan untuk melakukan upaya hukum, penulis merasa bahwa pembeli objek Hak Tanggungan dapat melakukan negosiasi dengan debitur pemberi Hak Tanggungan agar mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kepada Bank sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian Penaksir Internal Bank yang tidak sesuai dengan prosedur penetapan nilai limit lelang yang tidak berpedoman pada SPI dan KEPI.

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, lelang eksekusi, Penaksir Internal Bank**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, penyertaan, dan pertolongan-Nya dalam setiap proses pendidikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “Keabsahan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dan Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Objek Hak Tanggungan Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016”. Penulisan hukum ini disusun sebagai salah satu kelengkapan untuk menyelesaikan Pendidikan Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam menyusun penulisan hukum ini, penulis dihadapkan dengan berbagai rintangan dan pergumulan, namun di sisi lainnya penulis bersyukur karena telah mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, khususnya dari orang-orang terdekat penulis. Maka dari itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada orang-orang berikut:

1. **Rektor UNPAR Masa Bakti 2015-2023**, yaitu Bapak Mangadar Situmorang, Ph.D. dan **Rektor UNPAR Masa Bakti 2023-2027**, yaitu Bapak Prof. Tri Basuki Joewono, Ph.D., yang telah menerima penulis sebagai mahasiswi di Universitas Katolik Parahyangan pada angkatan tahun 2020.
2. **Dekan Fakultas Hukum UNPAR Periode 2019-2023**, yaitu Bapak Dr. iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum. dan **Penjabat Dekan Fakultas Hukum UNPAR Periode 2023-2024**, yaitu Bapak Dr. R.B. Budi Prastowo, S.H., M.Hum. yang telah menerima penulis sebagai mahasiswi di Fakultas Hukum pada angkatan tahun 2020.
3. **Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pembimbing I penulis pada Mata Kuliah Penulisan Hukum yang telah memandu dan membantu penulis dengan sepenuh hati agar penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Penulis sangat bersyukur kepada Bapak Joni karena telah meluangkan waktu dan tenaga untuk mendidik penulis selama proses penyelesaian Penulisan Hukum. Selain itu, penulis juga ingin berterima kasih kepada Bapak Joni atas kesabarannya dalam menghadapi kekurangan-kekurangan penulis dalam menyusun penulisan hukum ini;

4. **Ibu Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M.**, selaku Dosen Pembimbing penulis pada Mata Kuliah Seminar Penulisan Hukum hingga Mata Kuliah Penulisan Hukum yang telah berjuang bersama penulis dalam melakukan penelitian ini, sehingga penulis dapat menemukan judul penulisan yang penting untuk diteliti. Penulis ingin berterima kasih kepada Ibu Theodora atas segala bimbingan dan pengajaran yang telah diberikan sehingga penulis dapat mengembangkan ilmu menulis dan cara berpikir yang logis serta sistematis. Penulis juga ingin berterima kasih atas kesabaran Ibu Theodora dalam menghadapi kekurangan penulis, sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan.
5. **Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.**, selaku dosen penguji penulis sejak seminar proposal penulisan hukum hingga sidang penulisan hukum yang telah memberikan banyak masukan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyempurnakan dan menyelesaikan penulisan hukum ini.
6. **Ibu Wurianaly Maria Novenanty, S.H., LL.M.**, selaku dosen wali penulis yang telah memberikan arahan dan tuntunan, terutama dalam hal pemilihan mata kuliah penulis setiap semesternya. Penulis juga ingin berterima kasih kepada Ibu Nalya yang selalu memberikan semangat dan doa yang terbaik bagi mahasiswa walinya.
7. **Bapak Ie Bagas Purnomo**, selaku ayah penulis yang senantiasa selalu memberikan doa terbaik kepada penulis. Penulis ingin berterima kasih banyak kepada Bapak Bagas atas kasih sayang dan perjuangannya yang telah diberikan kepada penulis, terlepas dari segala kesulitan yang selama ini dihadapi. Tanpa dukungan Bapak Bagas, penulis merasa mustahil untuk dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
8. **Ibu Marina Kuswarini**, selaku ibunda penulis yang telah memberikan seluruh jiwa raganya agar penulis dan saudara penulis dapat memperoleh pendidikan terbaik serta dapat menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Penulis berharap Ibu Marina dapat merasa bangga dan turut bersuka cita karena anaknya telah menyelesaikan penulisan hukum ini. Penulis mendedikasikan seluruh pencapaian baik akademik maupun non-akademik yang telah penulis raih selama ini, khususnya pada penulisan hukum ini kepada Ibu Marina;

9. **Clarissa Naomi Purnomo dan Cleonie Annissa Purnomo**, selaku kakak dan adik penulis yang sedari kecil hingga saat ini selalu menjadi motivasi penulis dalam mengemban pendidikan yang selalu mendukung dan memberikan semangat penulis selama ini;
10. **Kobo-chan**, selaku teman hidup penulis yang telah menemani penulis selama penulis mengemban pendidikan di Fakultas Hukum dan sepanjang penulisan hukum ini. Penulis berterima kasih kepada Kobo-chan atas segala kasih sayang dan kesabaran yang telah diberikan, serta doa dan semangat yang selalu memotivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;
11. **Relawan dan Staf LBH “Pengayoman” UNPAR Angkatan 2020 (Shannon, Sisil, Tiara, Nicolas, Josef, dan Joshua)**, selaku rekan perjuangan penulis yang selalu memberikan dukungan dan menemani penulis melewati masa-masa perkuliahan dengan sangat menyenangkan;
12. **Keluarga LBH “Pengayoman” UNPAR**, merupakan organisasi penulis yang selalu setia menemani proses perjalanan penulis dan telah mengajarkan penulis banyak hal, tidak hanya secara akademik melainkan juga menjadikan penulis menjadi pribadi yang lebih baik; dan
13. **Kakak-kakak senior**, yang telah memberikan banyak masukan dan ilmu selama perkuliahan penulis.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam *Legal Memorandum* ini karena keterbatasan wawasan dan juga pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun dari semua pihak agar untuk memperbaiki dan menyempurnakan penulisan hukum ini. Akhir kata, penulis berharap *Legal Memorandum* ini dapat memberikan manfaat terutama bagi Ibu Mira dan bagi semua pihak yang membaca.

Bandung, 17 Desember 2023



Ie Calista Aspasia Purnomo

NPM 6052001293

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	<i>ii</i>
<b>LEMBAR PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK</b>	<i>iii</i>
<b>ABSTRAK</b>	<i>iv</i>
<b>KATA PENGANTAR</b>	<i>v</i>
<b>DAFTAR ISI</b>	<i>viii</i>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	<i>ix</i>
<b>1. BAGIAN AWAL</b>	<b>1</b>
1.1. Halaman Muka	1
<b>2. BAGIAN ISI</b>	<b>2</b>
2.1. Kasus Posisi	2
2.2. Masalah Hukum	7
2.3. Audit Hukum	8
2.4. Pendapat Hukum	37
2.5. Kesimpulan dan Rekomendasi	62
<b>3. BAGIAN AKHIR</b>	<b>67</b>
3.1. Daftar Pustaka	67
3.2. Lampiran	69

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Salinan Perjanjian Kredit Nomor X	69
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor XXYY	94
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016	102
4. Akta Kuasa Nomor Y/2016	110
5. Akta Kuasa Menjual Nomor Z/2016	115
6. Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang	120
7. Kutipan Risalah Lelang Nomor XXXX/30/2022	122

## MEMORANDUM HUKUM

Kepada : Ibu Mira

Dari : Ie Calista Aspasia Purnomo

Perihal : Keabsahan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dan Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Objek Hak Tanggungan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016

Tanggal : 27 September 2023

Bahwa pada tanggal 29 Januari 2023, Ibu Mira yang memiliki permasalahan hukum perihal eksekusi objek Hak Tanggungan datang kepada Ie Calista Aspasia Purnomo untuk meminta pendapat hukum terkait keabsahan PPJB atas objek Hak Tanggungan yang dibuat tanpa persetujuan kreditur pemegang Hak Tanggungan dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pembeli objek Hak Tanggungan dengan membawa dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Salinan Perjanjian Kredit Nomor X tanggal 2 Februari 2015 atas nama Bapak Candra
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor XXYY/Kelurahan Antapani Tengah;
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016;
4. Akta Kuasa Nomor Y tanggal 6 Juni 2016;
5. Akta Kuasa Menjual Nomor Z tanggal 6 Juni 2016;
6. Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang; dan
7. Kutipan Risalah Lelang Nomor XXXX/30/2022.

## BAGIAN ISI

### 2.1. KASUS POSISI

Ibu Mira, Warga Negara Indonesia, beragama Katolik, berusia 46 (empat puluh enam) tahun, bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga (selanjutnya disebut Ibu Mira). Ibu Mira berdomisili di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291. Saat ini, Ibu Mira menghadapi permasalahan hukum terkait rumahnya yang menjadi jaminan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) di **PT. BANK SENTRAL INDODANA, Tbk KCU Soekarno Hatta, Kota Bandung** (selanjutnya disebut BSI).

Pada tanggal 2 Februari 2015, dilakukan Perjanjian Kredit berupa pemberian fasilitas KPR antara BSI dengan Bapak Candra sebagai Debitur dan Ibu Ertuti sebagai Penjamin dengan jumlah pokok sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dipergunakan untuk membiayai pembelian tanah dan bangunan rumah beralamat di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291. Perjanjian Kredit tersebut dapat dibuktikan dengan Salinan Perjanjian Kredit Nomor X tanggal 2 Februari 2015 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit No. X) yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Siti Hartanti, S.H. Berdasarkan Pasal 6 Perjanjian Kredit No. X dinyatakan bahwa guna menjamin pembayaran utang, Debitur menyerahkan kepada BSI berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor XXYY/Kelurahan Antapani Tengah (selanjutnya disebut Sertifikat HGB No. XXYY) atas sebidang tanah seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat. Perjanjian Kredit No. X tersebut diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor XYX/2015 (selanjutnya disebut APHT No. XYX/2015) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) Siti Hartanti, S.H. pada tanggal 25 Maret 2015. APHT No. XYX/2015 tersebut kemudian didaftarkan dan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00112/2015 oleh Kantor Pertanahan. Adapun di dalam Pasal 15 ayat (5) Perjanjian Kredit No. X tersebut dinyatakan bahwa:

*“Perjanjian Kredit berlaku bagi para pihak dan para pengganti hak dan masing-masing pihak, dengan ketentuan bahwa Debitur tidak dapat memindahkan dan atau menyerahkan suatu hak dan atau kewajiban Debitur berdasarkan Perjanjian*

*Kredit dan atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian Kredit, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI.”*

Pada tanggal 6 Juni 2016, terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan di atasnya antara Ibu Mira dengan Ibu Ertuti yang berusia 43 (empat puluh tiga) tahun. Tanah dan bangunan objek jual beli tersebut beralamat di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291 dengan Sertifikat HGB No. XXYY. Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Ibu Ertuti kepada Ibu Mira dilakukan dengan persetujuan suaminya, yaitu Bapak Candra yang berusia 46 (empat puluh enam) tahun. Jual beli tersebut dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016 (selanjutnya disebut PPJB No. XXX/LEG/2016). PPJB No. XXXX/LEG/2016 tersebut dibuat dihadapan Notaris Mulya Sadikin, S.H. Harga penjualan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PPJB No. XXXX/LEG/2016, yang menyatakan bahwa:

*“Harga penjualan “TANAH DAN BANGUNAN” tersebut di atas oleh kedua belah pihak telah ditetapkan sebesar **Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)** harga mana adalah tetap dan tidak terpengaruh oleh harga pasaran setempat, dan dari uang sejumlah tersebut di atas akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah akta ini ditandatangani, untuk penerimaan jumlah uang tersebut di atas para pihak telah sepakat untuk menganggap perjanjian ini sebagai tanda terima atau kwitansinya.”*

Adapun objek jual beli tanah dan bangunan tersebut merupakan objek Hak Tanggungan. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 PPJB No. XXXX/LEG/2016 dinyatakan bahwa:

*“Pihak Pertama menjamin bahwa “TANAH DAN BANGUNAN” tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, akan tetapi masih dalam jaminan di **PT. BANK SENTRAL INDODANA, Tbk KCU Soekarno Hatta, Kota Bandung** dan selanjutnya akan dilunasi dan atau diangsur sampai lunas pinjaman Pihak Pertama ke Bank tersebut oleh Pihak Kedua, para pihak menerima dan atau mengetahui serta menyetujuinya.”*

Berdasarkan pasal tersebut, dapat terlihat bahwa Ibu Mira mengetahui bahwa tanah dan bangunan objek jual beli merupakan objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Ibu Mira tidak dapat melakukan balik nama terhadap Sertifikat HGB No. XXYY. Oleh karena itu, pada saat pembuatan PPJB No. XXXX/LEG/2016, diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Nomor Y tanggal 6 Juni 2016, antara Ibu Ertuti dengan persetujuan Bapak Candra

sebagai Pemberi Kuasa yang memberikan kuasa kepada Ibu Mira sebagai Penerima Kuasa untuk mengambil Sertifikat HGB No. XXYY di BSI. Selain itu, Ibu Ertuti dengan persetujuan Bapak Candra memberikan kuasa menjual kepada Ibu Mira untuk menjual atau mengalihkan hak kepada pihak lain atas Sertifikat HGB No. XXYY berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor Z tanggal 6 Juni 2016. Adapun Akta Kuasa Nomor Y tanggal 6 Juni 2016 dan Akta Kuasa Menjual Nomor Z tanggal 6 Juni 2016 dibuat dihadapan Notaris Mulya Sadikin, S,H.

Setelah jual beli tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan dilakukan, Ibu Mira mendatangi BSI dan membuat surat pernyataan bahwa telah terjadi jual beli atas objek Hak Tanggungan dari Bapak Candra dengan Ibu Ertuti sebagai Penjamin kepada Ibu Mira sebagai pembeli objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini, BSI mengetahui bahwa Ibu Mira adalah pihak pembeli objek Hak Tanggungan tersebut dikarenakan selama ini komunikasi terkait dengan pembayaran angsuran dilakukan oleh BSI dengan Ibu Mira, tidak lagi dengan Bapak Candra. Berkaitan dengan hal tersebut, Ibu Mira melanjutkan angsuran KPR milik Bapak Candra Kurniawan dengan rincian biaya setiap bulan sebesar Rp3.700.000,00 (tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) ke rekening Bapak Candra, dan BSI akan memotong uang dari rekening Bapak Candra, Akan tetapi, pada tahun 2021 awal, Ibu Mira mengalami kredit macet karena Pandemi Covid-19, sehingga tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran KPR kepada BSI melalui rekening Bapak Candra.

Pada tahun 2021, BSI mengirimkan surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa rumah yang beralamat di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291 akan dilelang. Akan tetapi, surat pemberitahuan tersebut dikirimkan ke alamat Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291 dan ditujukan kepada Bapak Candra. Begitu juga pada tahun berikutnya yakni tahun 2022, pada bulan Oktober 2022, BSI mengirimkan surat pemberitahuan lelang yang kedua bahwa akan dilakukan lelang atas objek Hak Tanggungan yang akan diselenggarakan pada tanggal 30 November 2022 melalui internet. Pada bulan November 2022, terdapat pihak ketiga yang ingin membeli rumah objek Hak Tanggungan dengan harga kurang lebih Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta ribu rupiah). Adapun, sejak tahun 2021, BSI selalu menghubungi Ibu Mira dalam hal

pemberitahuan mengenai penunggakan cicilan KPR serta pemberitahuan mengenai pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut. Pada tanggal 23 November 2022, Ibu Mira telah menginformasikan kepada pihak BSI bahwa Ibu Mira akan melakukan pembayaran sisa KPR berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 2 Desember 2022 dengan cara tanda tangan debitur. Harga pelunasan yang akan dibayar oleh Ibu Mira sekitar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Akan tetapi, pada tanggal 30 November 2022, Ibu Mira mendapat kabar bahwa rumah tersebut akan dilelang. Oleh karena itu, Ibu Mira meminta untuk dilakukan penundaan lelang dan pihak BSI merekomendasikan Ibu Mira untuk secepatnya membuat surat permohonan penundaan lelang. Akan tetapi, sekitar pukul 14.00-15.00 WIB, Ibu Mira mendapat kabar dari pihak BSI bahwa rumahnya sudah laku dilelang.

Pada lelang yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (selanjutnya disebut KPKNL Bandung) tanah dan bangunan telah terjual lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah). Dari harga terbentuk lelang tersebut, hasil lelang bersih yang telah diterima BSI dari KPKNL Bandung adalah sebesar Rp724.830.280,00 (tujuh ratus dua puluh empat juta delapan ratus tiga puluh ribu dua ratus delapan puluh rupiah). Akan tetapi, harga lelang rumah tersebut tidak cukup untuk membayar sisa utang sebesar Rp81.837.805,22 (delapan puluh satu juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu delapan ratus lima dua puluh dua perak). Hal ini dikarenakan masih terdapat *outstanding* utang per tanggal 30 November 2022 atas nama Bapak Candra dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pokok Pinjaman : Rp475.320.912,90
- b. Tunggakan Bunga : Rp122.466.750,20
- c. Denda : Rp175.805.234,12
- d. Biaya Balai Lelang Swasta : Rp 25.575.233,00
- e. Biaya Appraisal : Rp7.500.000,00

Atas sisa utang tersebut, BSI selalu menagih pembayaran sisa utang kepada Ibu Mira secara terus menerus, bukan kepada Bapak Candra. Ibu Mira menyatakan bahwa harga pasar atas tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan bernilai sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah).

Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1000/30/2022 (selanjutnya disebut Kutipan Risalah Lelang No. 1000/30/2022), pembeli lelang atas rumah yang beralamat di Jl. Bukit Bintang 1 No. 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291 adalah Bapak Ega. Bapak Ega meminta Ibu Mira untuk keluar dari rumah secara sukarela, namun Ibu Mira menolak untuk keluar atas dasar tidak ada surat pengosongan rumah. Akan tetapi, sesuai dengan perkembangan kasus terakhir, tidak ada informasi dari Ibu Mira bahwa telah dilakukan balik nama atas Sertifikat HGB No. XXYY kepada Bapak Ega.

## 2.2. MASALAH HUKUM

Ibu Mira memiliki kepentingan perihal eksekusi objek Hak Tanggungan dan meminta pendapat hukum mengenai legalitas PPJB No. XXXX/LEG/2016 yang dibuat tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan, keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan harga penjualan lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pembeli objek Hak Tanggungan. Maka dari itu, pertanyaan yuridis dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan PPJB atas objek Hak Tanggungan yang masih terikat di BSI yang dilakukan tanpa persetujuan BSI sebagai pemegang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan harga penjualan lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah)?
3. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pihak pembeli objek Hak Tanggungan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016?

## 2.3. AUDIT HUKUM

### 2.3.1. Bagaimana keabsahan PPJB atas objek Hak Tanggungan yang masih terikat di BSI yang dilakukan tanpa persetujuan BSI sebagai pemegang Hak Tanggungan?

#### 2.3.1.1. Sumber Hukum Primer

##### 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata)

- **Pasal 1320 KUHPerdata, yang berbunyi:**

*“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

- 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu hal tertentu;*
- 4. suatu sebab yang halal.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan syarat sah perjanjian untuk mengetahui keabsahan PPJB No. XXXX/LEG/2016 yang dibuat tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan.

- **Pasal 1329 KUHPerdata, yang berbunyi:**

*“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan syarat sah perjanjian, terutama unsur kecakapan. Hal ini untuk menilai apakah Ibu Ertuti dan Ibu Mira cakap hukum.

- **Pasal 1330 KUHPerdata, yang berbunyi:**

*“Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:*

- 1. orang-orang yang belum dewasa;*
- 2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;*
- 3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan syarat sah perjanjian, terutama unsur kecakapan. Hal ini untuk menilai apakah Ibu Ertuti dan Ibu Mira cakap hukum.

- **Pasal 1335 KUHPerdata, yang berbunyi:**

*“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan syarat sah perjanjian, terutama kriteria terkait suatu sebab yang halal. Pasal ini digunakan untuk menilai apakah PPJB No. XXXX/LEG/2016, yang dibuat antara Ibu Ertuti dan Ibu Mira dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab palsu atau terlarang.

- **Pasal 1337 KUHPerdara, dinyatakan bahwa:**

*“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan syarat sah perjanjian, terutama kriteria terkait suatu sebab yang halal.

- **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, dinyatakan bahwa:**

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak bagi Bapak Candra dan Ibu Mira.

- **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dinyatakan bahwa:**

*“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan jual beli objek tanah dan bangunan antara Bapak Candra dengan Ibu Mira harus dilandasi dengan itikad baik.

## **2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)**

- **Pasal 4 ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa:**

*“Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:*

- a. Hak Milik;*
- b. Hak Guna Usaha;*
- c. Hak Guna Bangunan.”*

- **Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT**, dinyatakan bahwa:

*“Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.”*

Pasal ini relevan dikarenakan berkaitan dengan larangan bagi Bapak Candra untuk mengalihkan hak atas objek Hak Tanggungan kepada Ibu Mira tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari BSI terlebih dahulu.

### **2.3.1.2. Sumber Hukum Sekunder**

- **Buku karya Subekti yang berjudul “*Hukum Perjanjian*” (Bandung: Bina Cipta, 1987) halaman 75.**

Menurut Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum jual beli terlaksana. Hal ini dikarenakan adanya beberapa unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk jual beli tersebut. Contohnya, seperti belum adanya sertifikat hak atas tanah karena masih dalam proses, pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar oleh penjual maupun pembeli.

- **Buku Karya Dony Hadirusdiato yang berjudul “*Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*” (Jakarta: Mitra Ilmu, 2009) halaman 12.**

Menurut Dony Hadirusdiato, terdapat syarat-syarat yang harus diatur dalam PPJB, yaitu:

1. uraian jelas mengenai objek tanah dan bangunan, yang terdiri dari ukuran luas tanah dan bangunan, sertifikat dan nama pemegang haknya, serta perizinan atas objek tanah dan bangunan tersebut;
2. harga tanah per meter dan harga total keseluruhan beserta dengan cara pembayaran;
3. syarat batal yang ditentukan oleh para pihak;
4. klausula yang menegaskan bahwa pembayaran pajak dan biaya lain yang diperlukan menjadi kewajiban para pihak, seperti biaya pengukuran tanah dan biaya jasa Notaris/PPAT;

5. klausula yang ditetapkan sesuai dengan kebutuhan para pihak. Contohnya seperti, pernyataan dan jaminan dari pihak penjual, yaitu bahwa tanah objek jual beli sedang tidak dalam jaminan pihak ketiga atau dalam sengketa hukum. Dalam hal klausula dan jaminan penjual tersebut tidak benar, maka penjual akan membebaskan pembeli dari tuntutan apapun.

- **Buku karya J. Satrio yang berjudul “*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*” (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007) halaman 103.**

Menurut J. Satrio, dengan dimuatnya janji bahwa debitur pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan objek hak tanggungan, maka pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.

- **Buku karya Herlien Budiono yang berjudul “*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*” (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014) halaman 29.**

Menurut Herlien Budiono, dalam pembuatan perjanjian tidak boleh mengandung hal-hal yang bertentangan dengan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, atau yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdota.

- **Buku karya Handri Raharjo yang berjudul “*Hukum Perjanjian di Indonesia*” (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009) halaman 57.**

Menurut Handri Raharjo, syarat sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif. Hal ini dikarenakan para pihak yang membuat perjanjian merupakan titik tumpu. Jika suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sementara itu, syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif dikarenakan objek perjanjian yang menjadi titik tumpu. Apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi

hukum, di mana perjanjian tidak pernah ada sejak semula, sehingga tidak perlu pembatalan.

- **Buku karya Budi Harsono yang berjudul “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*” (Jakarta: Universitas Trisaksi, 2018) halaman 422-423.**

Menurut Budi Harsono, Hak Atas Tanah yang ingin dibebankan hak jaminan atas tanah harus memenuhi berbagai syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang  
Hal ini merupakan konsekuensi logis, mengingat utang yang dijamin dapat pula dinilai dengan uang.
2. Dapat dipindahtangankan  
Bila debitur cidera janji, Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan akan dijual, sehingga Hak Atas Tanah yang ingin dibebankan haruslah Hak Atas Tanah yang dapat dipindahtangankan;
3. Hak Atas Tanah merupakan hak yang didaftarkan  
Untuk memenuhi syarat publisitas, maka Hak Tanggungan pun harus dilakukan pendaftaran;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Berdasarkan syarat diatas, maka Pasal 4 UUHT menetapkan Hak Atas Tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
2. Hak Pakai Atas Tanah Negara;
3. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
4. Selain 3 (tiga) poin di atas, dimungkinkan hak atas tanah dibebani Hak Tanggungan berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan tanaman dan hasil karya tersebut tidak terbatas pada yang sudah ada pada waktu dibebankan Hak Tanggungan, melainkan bisa dibebankan juga kepada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang baru akan ada kemudian.

### **2.3.2.. Keabsahan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dengan Harga Penjualan Lelang Di Bawah Harga Pasar**

### 2.3.2.1. Sumber Hukum Primer

#### 1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)

- **Pasal 6 UUHT, dinyatakan bahwa:**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Pasal ini relevan karena BSI sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila Bapak Candra sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji.

#### 2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997)

- **Pasal 41 PP No. 24/1997, dinyatakan bahwa:**

*“(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*

*(2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.*

*(3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat(2) selambat-lambatnya 5(lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.*

*(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:*

*a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:*

*1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya;atau*

*2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;atau*

- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/kelurahan; atau
  - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b.
    - 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
    - 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
    - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
  - c. bukti identitas pembeli lelang;
  - d. bukti pelunasan harga pembelian.”

Pasal ini relevan untuk menilai keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang KPKNL Bandung.

### **3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/2020)**

- **Pasal 1 angka 1 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

“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.”

Pasal ini relevan karena lelang merupakan upaya penjualan barang di muka umum yang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu dan harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan, dengan tujuan untuk mencapai harga tertinggi. Pasal ini digunakan untuk menilai apakah lelang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh BSI bertujuan untuk mencapai harga tertinggi.

- **Pasal 26 ayat (1) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”*

Pasal ini relevan karena dalam hal ini melakukan penjualan dengan lelang melalui KPKNL, BSI sebagai penjual harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL, dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

- **Pasal 53 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“(1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.*

*(2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.*

*(3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL.*

*(4) Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk:*

*a. Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/ rusak;*

*b. Lelang Noneksekusi Wajib atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa; dan*

*c. Lelang Noneksekusi Sukarela.*

*(5) Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

*(6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai Objek Lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya.”*

Pasal ini relevan karena sebelum lelang dilaksanakan, BSI wajib melakukan pengumuman lelang. KPKNL dapat melakukan publikasi pelaksanaan lelang melalui aplikasi, situs web atau portal yang dikelola oleh KPKNL dengan memberikan informasi secara menyeluruh mengenai tanah dan rumah yang menjadi objek lelang.

- **Pasal 54 ayat (1) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) paling sedikit memuat informasi:*

- a. identitas Penjual;*
- b. hari, tanggal, dilaksanakan; dan tempat lelang dilaksanakan;*
- c. jenis dan jumlah barang;*
- d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;*
- e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;*
- f. waktu dan tempat aanwijzing, dalam hal Penjual melakukan aanwijzing;*
- g. jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;*
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;*
- i. cara penawaran lelang;*
- j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;*
- k. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik ( e-main KPKNL a tau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik ( e-main; dan*
- l. syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan.”*

Pasal ini relevan karena berkaitan dengan informasi yang paling sedikit termuat dalam pengumuman lelang yang dikeluarkan oleh BSI.

- **Pasal 1 angka 25 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.*

Pasal ini relevan karena nilai limit merupakan nilai minimal objek Hak Tanggungan yang akan dilelang dan ditetapkan oleh BSI sebagai penjual.

- **Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit.*

*(2) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual*

Pasal ini relevan karena nilai limit merupakan syarat penting dalam setiap pelaksanaan lelang.

- **Pasal 47 ayat (4) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.”*

Pasal ini relevan karena nilai limit merupakan salah satu syarat yang wajib dicantumkan dalam pengumuman lelang.

- **Pasal 47 ayat (4) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:*

- a. Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau*
- b. Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.”*

Pasal ini relevan karena BSI wajib menyampaikan nilai limit secara tertulis kepada KPKNL dalam dokumen persyaratan lelang atau kepada pejabat lelang sebelum lelang dimulai apabila nilai limit tidak disertakan dalam pengumuman lelang.

- **Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri.”*

Pasal ini relevan karena penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab BSI yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir atau dengan harga perkiraan BSI sendiri.

- **Pasal 48 ayat (2) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah dalam menentukan nilai limit BSI menggunakan laporan hasil penilaian dari Penilai sebagai pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

- **Pasal 48 ayat (3) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah BSI sebagai penjual menggunakan Penaksir yang merupakan pihak internal BSI atau penaksir yang ditunjuk BSI untuk melakukan penaksiran nilai limit dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

- **Pasal 49 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:*

- a. 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 Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);*
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;*
- c. bank kreditur akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau*
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.”*

Pasal ini relevan karena dalam nilai limit yang ditetapkan oleh BSI harus didasarkan pada laporan penilaian oleh Penilai apabila lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit

Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), lelang eksekusi Pasal 6 UUHT untuk pemegang Hak Tanggungan Perorangan, bank kreditur atau BSI akan ikut menjadi peserta lelang, atau objek lelangnya berupa saham.

- **Pasal 51 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi jaminan fidusia, lelang eksekusi gadai, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”*

Pasal ini relevan karena penetapan nilai limit harus paling rendah sama dengan nilai likuidasi dan paling tinggi sama dengan nilai pasar. Akan tetapi, tidak diatur apakah dalam penentuan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar atau tidak.

**4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjut disebut PBI No. 14/2012)**

- **Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PBI No. 14/2012 menyatakan bahwa:**

*“Penilai agunan oleh penilai intern Bank mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah Penaksir Internal BSI dalam melakukan penilaian nilai limit lelang juga mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen, yaitu SPI.

**5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut POJK No. 40/2019)**

- **Penjelasan Pasal 47 ayat (1) POJK No. 40/2019 menyatakan bahwa:**

*“Penilai agunan oleh penilai intern Bank mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah Penaksir Internal BSI dalam melakukan penilaian nilai limit lelang juga mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen, yaitu SPI.

**6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 Tahun 2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah (selanjutnya disebut POJK No. 2/2022)**

- **Penjelasan Pasal 51 ayat (1) huruf b POJK No. 40/2019 menyatakan bahwa:**

*“Penilai agunan oleh penilai intern Bank mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah Penaksir Internal BSI dalam melakukan penilaian nilai limit lelang juga mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh penilai independen, yaitu SPI.

**7. 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 (selanjutnya disebut PMK No. 228/2019)**

- **Pasal 1 angka 1 PMK No. 101/2014, dinyatakan bahwa:**

*“Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI.”*

Pasal ini relevan karena dalam melakukan penilaian terhadap objek Hak Tanggungan yang akan dilelang, penilai harus berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI).

- **Pasal 3 PMK No. 101/2014, dinyatakan bahwa:**

*“(1) Seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian disebut Penilai.*

*(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian.*

*(3) Selain Penilai memiliki kompetensi, Penilai harus pula memiliki etik dan perilaku profesional.*

*(4) Kompetensi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dengan cara:*

- a. Pendidikan awal Penilaian;*
- b. Ujian Sertifikasi Penilai; dan*
- c. PPL.*

*(5) Pendidikan awal Penilaian adalah pendidikan Penilaian yang meliputi:*

- a. pendidikan non formal Penilaian dasar dan/atau lanjutan yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai;*
- b. pendidikan formal Penilaian yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi; atau*
- c. pendidikan formal dan non formal Penilaian yang diselenggarakan oleh lembaga pemerintah.*

*(6) Pendidikan awal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan pendidikan Penilaian yang telah diakui atau disetarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.*

*(7) Ujian Sertifikasi Penilai hanya dapat diikuti oleh peserta ujian yang telah menyelesaikan pendidikan awal Penilaian.*

*(8) PPL harus diikuti oleh Penilai untuk mempertahankan dan meningkatkan kompetensi.*

*(9) Penilai wajib mengikuti pelatihan etik sesuai dengan KEPI.*

*(10) Penilai harus memiliki perilaku profesional dengan cara memahami dan menerapkan SPI dalam melaksanakan Penilaian."*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah Penilai yang menilai nilai limit atas objek Hak Tanggungan yang dilelang memiliki kompetensi untuk melakukan kegiatan penilaian.

• **Pasal 4 PMK No. 101/2014, dinyatakan bahwa:**

*(1) Dalam melaksanakan Penilaian, Penilai harus melakukan proses Penilaian sebagai berikut:*

- a. mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan;*
- b. melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data;*
- c. menerapkan pendekatan Penilaian; dan*
- d. menyusun Laporan Penilaian.*

*(2) Proses Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan SPI.*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah Penilai dalam proses penilaian berpedoman pada SPI, yaitu dalam melakukan identifikasi dan pemahaman lingkup penugasan, melakukan

pengumpulan, pemilihan dan menganalisis data, menerapkan pendekatan penilaian dan menyusun laporan penilaian.

### 2.3.2.2. Sumber Hukum Sekunder

- **Jurnal karya Mas Rara Tri Retno Herryani dan Harsono Njoto yang berjudul “Penjualan Obyek Hak Tanggungan Dibawah Tangan Untuk Penyelesaian Kredit Macet Di Bank” (Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan, 2018) halaman 9.**

Menurut Mas Rara Tri Retno Herryani dan Harsono Njoto, penjualan di bawah tangan mempunyai kelebihan apabila dibandingkan dengan penjualan melalui pelelangan umum, antara lain:

1. Biaya lebih murah, karena tidak dikenakan biaya lelang hanya membayar biaya administrasi.

Hal ini dikarenakan, biaya untuk pelelangan umum lebih besar, di mana kreditur harus membayar biaya pelelangan umum sebesar 6,5 % (enam koma lima persen) dari nilai likuidasi obyek hak tanggungan. Penjualan dibawah tangan, biaya yang diperlukan hanya biaya notaris dan administrasi.

2. Proses penyelesaiannya lebih cepat, para pihak yang berkepentingan langsung dapat tawar menawar.

Pelelangan umum akan ditawarkan kepada peserta lelang. Apabila harga jual sesuai yang dikehendaki dalam proses pelelangan umum, maka obyek Hak Tanggungan akan dilepas. Sementara itu, apabila penawaran tidak sesuai dengan harga yang dikehendaki dalam pelelangan umum, maka akan dilakukan pelelangan umum ke 2 (dua) sampai dengan berikutnya. Dengan demikian, tidak ada batasan waktu untuk menjual obyek Hak Tanggungan. Sedangkan penjualan di bawah tangan atas jaminan berupa hak tanggungan ada pembatasan waktu untuk menjual, debitur diberi jangka waktu maksimal 6 (enam) bulan.

3. Potensi mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar, debitur dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.

Harga jual dapat dicapai tinggi, calon pembeli menawar langsung tidak melalui perantara dan tidak ada tambahan biaya lain-lain. Pelelangan umum, peserta lelang cenderung untuk membeli barang lelang dengan harga murah.

4. Potensi timbulnya gugatan relatif lebih kecil, hasil penjualan merupakan kesepakatan dari para pihak.

Para pihak sudah menyetujui untuk dijual dan dipergunakan untuk melunasi kredit yang macet. Hal ini memperkecil para pihak untuk menggugat Bank.

5. Dampak sosiologis yang ditanggung oleh debitor, kreditor maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima semua pihak.

Dampak sosial harus diperhatikan dan dijaga, pola pikir masyarakat terhadap kredit macet dan obyek hak tanggungan terjual akan menimbulkan dampak yang tidak baik.

6. Proses peralihan hak dapat dilakukan lebih cepat di Pejabat Pembuat Akta Tanah atau proses akta di notaris.

Peralihan hak dapat dilakukan cepat karena persyaratan yang diperlukan dapat segera dipenuhi untuk balik nama ke pembeli.

- **Jurnal karya Bachtiar Sibarani yang berjudul “Aspek Hukum Jaminan Fidusia” (Jurnal Hukum Bisnis: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000), halaman 21.**

Menurut Bachtiar Sibarani, saat ini ketentuan peraturan perundang-undangan menetapkan bahwa eksekusi terhadap perjanjian jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum. Akan tetapi, hal ini dirasakan sangat merugikan bagi pihak kreditor maupun debitur. Oleh karena itu, Bachtiar Sibarani menyarankan agar dibuka kemungkinan eksekusi itu dapat dilakukan melewati penjualan dibawah tangan berdasarkan harga tertinggi dari calon pembeli yang diajukan oleh kedua belah pihak.

- **Buku karya Rachmadi Usman yang berjudul “Hukum Lelang” (Jakarta: Sinar Grafika, 2017) halaman 123-124.**

Menurut Rachmadi Usman, dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan persyaratan lelang diatur sebagai berikut:

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Lelang demikian tidak dapat dibatalkan;
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang. Apabila tidak ada peserta lelang, lelang akan tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran;
- c. Dilaksanakan pada jam dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada;
- d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan kepada Kantor Lelang, Balai Lelang, atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang, minimal 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit;
- e. Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang;
- f. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang;
- g. Penjual atau Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan dokumen kepemilikan asli kepada Pejabat Lelang, kecuali terhadap Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilakukan meskipun dokumen kepemilikan asli tidak dikuasai oleh Penjual, kemudian memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai. Apabila Penjual atau Pemilik Barang tidak menyerahkan dokumen kepemilikan asli barang jaminannya kepada Pejabat Lelang, Penjual atau Pemilik Barang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai;

- h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek atau giro maksimal 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang;
- i. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

- **Buku karya Rachmadi Usman yang berjudul “*Hukum Lelang*” (Jakarta: Sinar Grafika, 2017) halaman 123-124.**

Menurut Rachmadi Usman, dalam pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang, di mana penetapan nilai limit sebagai harga minimal barang yang akan di lelang dan merupakan tanggung jawab penjual atau pemilik barang.

- **Jurnal karya Mohamad Fuad Fatoni yang berjudul “*Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan*” (Jurnal Negara dan Keadilan: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Volume 8-Nomor 1, 2019) halaman 6.**

Menurut Mohamad Fuad Fatoni, pada prinsipnya penilai internal bank dan penilai independen dalam melakukan penilaian jaminan kredit berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI). Akan tetapi, dalam melakukan penilaian jaminan kredit oleh penilai internal bank dilakukan melalui proses pengelompokan jenis kredit yang diberikan, sehingga dapat menentukan jaminan kredit yang dapat diterima oleh bank. Sementara itu, penilai independen dalam melakukan penilaian didasarkan pada lingkup penugasan yang diberikan dengan melakukan identifikasi setiap data yang diperlukan.

- **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VII Tahun 2018**

*“KEPI merupakan prinsip yang sifatnya mandatory dan mengikat (pada kalimat tertentu) yang berlaku bagi anggota MAPPI dan semua praktek penilaian di Indonesia sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

*“Prinsip dasar etik terdiri dari 5 (lima) prinsip, yaitu:*

- a. *Integritas: memiliki kejujuran dan dapat dipercaya dalam hubungan profesional dan bisnis, serta menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.*
- b. *Objektivitas: menghindari benturan kepentingan, atau tidak dipengaruhi atau tidak memihak dalam pertimbangan profesional atau bisnis.*
- c. *Kompetensi: menjaga pengetahuan dan keterampilan profesional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat berdasarkan pada perkembangan terakhir dari praktik dan teknik penilaian serta peraturan perundang-undangan.*
- d. *Kerahasiaan: menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dalam hubungan profesional dan bisnis, serta tidak mengungkapkan informasi tersebut kepada pihak ketiga tanpa izin, maupun untuk digunakan sebagai informasi untuk keuntungan pribadi Penilai atau pihak ketiga (kecuali diatur lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku).*
- e. *Perilaku Profesional: melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Lingkup Penugasan yang telah disepakati di dalam kontrak, dan mengacu pada SPI. Selalu bertindak demi kepentingan publik dan menghindari tindakan yang mendiskreditkan profesi penilai."*

- **Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018**

*"SPI merupakan standar yang sifatnya mandatory dan mengikat (pada kalimat tertentu) yang berlaku bagi anggota MAPPI dan semua praktek penilaian di Indonesia sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

- **Standar Umum - SPI seri 100**

*"Standar Umum merupakan bagian yang dianggap paling fundamental dan bersifat permanen. Bagian ini juga bersifat sebagai landasan dari Standar Penerapan dan Standar Teknis, yang memberikan pedoman mengenai dasar penilaian untuk berbagai tujuan penilaian, ruang lingkup penugasan, implementasi serta pelaporannya. Bagian ini meliputi:*

*SPI 101 - Nilai Pasar sebagai Dasar Nilai, bertujuan memberikan definisi umum mengenai Nilai Pasar serta kriteria umum yang berhubungan dengan definisi dan penerapan Nilai Pasar dalam penilaian aset atau liabilitas yang membutuhkan estimasi Nilai Pasar*

*SPI 102 – Dasar Nilai Selain Nilai Pasar, bertujuan mengidentifikasi dan menjelaskan dasar-dasar penilaian selain Nilai Pasar serta menetapkan acuan bagi penerapannya dan membedakannya dengan Nilai Pasar.*

*SPI 103 – Lingkup Penugasan, bertujuan memberikan pedoman mengenai persyaratan minimum yang harus disepakati oleh Penilai dengan pemberi tugas sesuai dengan tujuan penilaian, termasuk limitasi dalam penggunaan penilaian.*

*SPI 104 – implementasi, bertujuan mengatur cakupan penilaian sejak investigasi (inspeksi, verifikasi dan analisis data), pendekatan penilaian hingga pemeliharaan data (kertas kerja dan laporan penilaian).*

*SPI 105 – Pelaporan Penilaian, bertujuan membahas persyaratan pelaporan yang konsisten dengan praktek profesional terbaik dan mengidentifikasikan elemen-elemen penting untuk dicantumkan di dalam laporan penilaian.*

*SPI 106 – Pendekatan dan Metode Penilaian, bertujuan membahas persyaratan dalam penerapan pendekatan dan metode penilaian secara konsisten dalam praktek profesional terbaik. Pendekatan dan metode penilaian merupakan bagian dari praktek Implementasi namun dalam SPI ini pengaturannya dipisah.*

*SPI 107 – Kaji Ulang Penilaian, bertujuan untuk mengevaluasi terhadap suatu pekerjaan penilaian, dalam rangka menghasilkan penilaian yang berkualitas dan dapat dipercaya, atau untuk meyakini kredibilitas dan keakuratan dari suatu pekerjaan penilaian.”*

**2.3.3. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pihak pembeli objek Hak Tanggungan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016?**

**2.3.3.1. Sumber Hukum Primer**

**1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata)**

- **Pasal 1413 KUHPerdata, dinyatakan bahwa:**

*“Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:*

- 1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;*
- 2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;*
- 3. apabila, sebagai akibat dari suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.”*

Pasal ini relevan karena pada ayat kedua dijelaskan mengenai pengalihan debitor atau yang lebih dikenal dengan novasi subjektif pasif, dimana terdapat debitor baru yang ditunjuk untuk menggantikan kedudukan debitor lama.

- **Pasal 1415 KUHPerdata, dinyatakan bahwa:**

*“Tiada pembaharuan utang yang dipersangkakan; kehendak seorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya.”*

Pasal ini relevan karena pembaharuan utang hanya dapat terlaksana apabila kehendak para pihak dinyatakan secara tegas secara tertulis oleh para pihak dan tidak dengan disangka-sangka.

- **Pasal 1417 KUHPerdata, dinyatakan bahwa:**

*“Delegasi atau pemindahan, dengan nama seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang berutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan*

*orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya.”*

Pasal ini relevan karena KUHPperdata mensyaratkan bahwa novasi terjadi apabila dinyatakan secara tegas oleh kreditur bahwa ia membebaskan debitur lama dari kewajibannya.

- **Pasal 1365 KUHPperdata, dinyatakan bahwa:**

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah perbuatan Penaksir Internal BSI memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

- **Pasal 1366 KUHPperdata, dinyatakan bahwa:**

*“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah perbuatan Penaksir Internal BSI merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas kelalaiannya.

- **Pasal 1367 ayat (1) dan ayat (3) KUHPperdata, dinyatakan bahwa:**

*“(1) Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.*

*(3) Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.”*

Pasal ini relevan untuk menilai apakah BSI bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh Penaksir Internal BSI untuk melakukan penaksiran nilai limit atas objek Hak Tanggungan yang akan dilelang terhadap Ibu Mira.

**2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/2020)**

• **Pasal 25 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*

Pasal ini relevan karena apabila lelang objek Hak Tanggungan sudah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

• **Pasal 36 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:*

- a. permintaan Penjual,*
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau*
- c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.”*

Pasal ini relevan karena yang dapat membatalkan lelang sebelum lelang dilaksanakan adalah penjual, penetapan atau putusan pengadilan dan hal-hal lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

• **Pasal 39 huruf c PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:”*

*c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.”*

Pasal ini relevan karena salah satu dasar pembatalan lelang sebelum lelang dilaksanakan adalah dimungkinkan dengan melakukan gugatan dari pihak ketiga selain Bapak Candra atau istri Bapak Candra.

• **Pasal 40 PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*

- a. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;*

- b. terjadi gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta; dan/atau
- c. uang jaminan penawaran lelang milik pemenang lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebet kembali dari rekening penyelenggara lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening penyelenggara lelang pada hari lelang oleh pemenang lelang meskipun telah diberitahukan oleh penyelenggara lelang.”

Pasal ini relevan karena apabila lelang telah dimulai, maka pembatalan lelang tidak dapat diajukan dengan alasan adanya gugatan dari pihak lain, sebagaimana pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang.

- **Pasal 13 ayat (1) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“Penjual bertanggung jawab terhadap:*

- a. **keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;**
- b. **keabsahan dokumen persyaratan lelang;**
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. **kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;**
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- k. **gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan**
- l. **tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.”**

Pasal ini relevan karena BSI sebagai penjual memiliki kewajiban atas keabsahan kepemilikan barang, keabsahan penetapan nilai limit, gugatan perdata yang timbul akibat tidak dipenuhinya

peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam hal tidak memenuhi tanggung jawabnya.

- **Pasal 52 ayat (5) PMK No. 213/2020, dinyatakan bahwa:**

*“KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”*

Pasal ini relevan karena KPKNL sebagai penyelenggara lelang tidak berwenang meninjau besaran nilai limit yang ditetapkan BSI yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

### **2.3.3.2. Sumber Hukum Sekunder**

- **Buku karya M. A. Moegni Djodirdjo yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979) halaman 17.**

Menurut Moegni Djodirdjo, untuk menentukan suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi syarat materiil berdasarkan penafsiran Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

- a. perbuatan melawan hukum;
- b. kesalahan;
- c. kerugian;
- d. hubungan kausal.

- **Putusan *Arrest Cohen Lindenbaum* tanggal 31 Januari 1919 (*Hoge Raad*)**

Berdasarkan putusan *Arrest Cohen Lindenbaum*, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas menjadi:

1. Melanggar Undang-Undang  
Artinya, perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar ketentuan dalam undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain  
Artinya melanggar hak-hak yang bersifat pribadi, hak kebendaan, maupun hak perorangan.
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kewajiban hukum yang dimaksud adalah kewajiban hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, termasuk hukum publik.

4. Bertentangan dengan kesusilaan

Kaidah tata susila yang dimaksud adalah kaidah moral.

5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat

Kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis. Harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dengan kepentingan orang lain berdasarkan apa yang dianggap layak dan patut dalam masyarakat.

- **Buku karya Wirjono Prodjodikoro yang berjudul “Perbuatan Melanggar Hukum” (Bandung: Sumur Bandung, 1967) halaman 13.**

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang mengakibatkan ketidakseimbangan dalam masyarakat yang tidak hanya terjadi jika suatu peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar, namun juga apabila peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar.

- **Buku karya M.A. Moegni Djojodirdjo yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982) halaman 29.**

Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, Pasal 1366 merupakan pelengkap Pasal 1365. Hal ini untuk menghilangkan segala keragu-raguan, kalau perbuatan tidak melakukan sesuatu yang diharuskan oleh undang-undang. Sehingga, pelanggaran hukum negatif, akan mendatangkan akibat yang sama dengan perbuatan melawan hukum yang positif.

- **Buku karya M.A. Moegni Djojodirdjo yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982) halaman 127-128.**

Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, bahwa uraian Pasal 1367 ayat (3) KUHPdata seolah-olah hanya berkaitan dengan pertanggungjawaban dalam ikatan kerja saja. Sementara itu, di luar ikatan kerja dapat pula terjadi bahwa seorang pemberi pekerjaan harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum orang yang diperintahkannya,

melakukan sesuatu pekerjaan, yakni seorang yang di luar ikatan kerja telah memerintahkan seorang lain untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum daripada orang yang disuruh melakukan pekerjaannya itu. Asal saja orang yang diperintahkan melakukan pekerjaan tersebut melakukan pekerjaannya secara berdiri sendiri-sendiri baik atas pimpinannya sendiri atau telah melakukan pekerjaan tersebut atas petunjuknya.

- **Buku karya Joni Emirzon yang berjudul “Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company)” (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000) halaman 3.**

Menurut Joni Emirzon, penilai dikatakan telah melakukan malpraktik apabila dalam melakukan kegiatan penilaian tidak berdasarkan pada SPI atau KEPI. Adapun malpraktik profesi penilai dapat berbentuk:

- a. Penutupan atau penyembunyian informasi/data yang menyebabkan laporan hasil penilaian tidak objektif;
- b. Kekhilafan dan kelalaian penilai yang menghasilkan laporan penilaian menjadi tidak wajar atau tidak sesuai dengan metode dan prosedur penilaian yang berlaku umum atau yang telah ditetapkan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia);
- c. Pembajakan data/informasi dari sumber lain yang menyebabkan berkurangnya akurasi dari laporan hasil penilaian;

- **Buku karya Purnama T. Sianturi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang” (Bandung: Mandar Maju, 2013) halaman 34.**

Menurut Purnama Sianturi, gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang memiliki beberapa karakteristik, yaitu:

1. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian debitur yang berhubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan.
2. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian debitur dengan syarat dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai perjanjian yang cacat atau tidak sah atau hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditur (Pengadilan Negeri,

Panitia Urusan Piutang Negara) meliputi perbuatan mengenai penyitaan atau SP3N atau pemblokiran;

4. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan atau harga tidak wajar atau pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian lain-lain.

- **Buku karya Purnama T. Sianturi yang berjudul “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*” (Bandung: Mandar Maju, 2008) halaman 34.**

Menurut Purnama T. Sianturi, pihak penggugat adalah orang atau badan hukum yang memiliki kepentingan dalam hal kepemilikan objek lelang dan telah dirugikan oleh pelaksanaan lelang, yang diantaranya meliputi:

1. Debitur sendiri, di mana yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah atau pelaksanaan lelang atas kredit macet yang pelaksanaannya sebelum jatuh tempo perjanjian kredit atau prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat. Misalnya, pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun pihak yang murni menjadi penjamin hutang, di mana pokok perkaranya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah atau jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris atau proses penjaminan yang tidak sah;
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
6. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditur, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitur yang menjaminkan barang, dan

pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

- **Buku karya Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang berjudul “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*” (Bandung: Mandar Maju, 1997) halaman 2.**

Menurut Retnowulan, Tergugat adalah pihak yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang. Sementara itu, pada praktiknya Turut Tergugat adalah pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan suatu perbuatan, namun diikutsertakan dalam gugatan demi lengkapnya suatu gugatan.

- **Buku karya Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang berjudul “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*” (Bandung: Mandar Maju, 1997) halaman 2.**

Menurut Retnowulan, Tergugat adalah pihak yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang. Sementara itu, pada praktiknya Turut Tergugat adalah pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan suatu perbuatan, namun diikutsertakan dalam gugatan demi lengkapnya suatu gugatan.

## **2.4. PENDAPAT HUKUM**

### **2.4.1. Bagaimana keabsahan PPJB atas objek Hak Tanggungan yang masih terikat di BSI yang dilakukan tanpa persetujuan BSI sebagai pemegang Hak Tanggungan?**

Sebagaimana telah disampaikan dalam kasus posisi, bahwa pada tanggal 6 Juni 2016, telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291 dengan Sertifikat HGB No. XXYY antara Ibu Ertuti sebagai penjual dengan Ibu Mira sebagai pembeli, yang dilakukan dengan persetujuan suami Ibu Ertuti, yaitu Bapak Candra. PPJB antara Ibu Ertuti dengan Ibu Mira dibuktikan dengan PPJB No. XXXX/LEG/2016. Akan tetapi, Ibu Ertuti belum dapat melaksanakan kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan Sertifikat HGB No. XXYY. Hal ini dikarenakan Sertifikat HGB No. XXYY masih berada dalam penguasaan BSI sebagai penjamin kredit Bapak Candra yang didasarkan pada Akta Perjanjian Kredit No. X tertanggal 2 Februari 2015.

Menurut Subekti, PPJB merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli. Hal ini dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat terjadinya jual beli tersebut, seperti sertifikat hak atas tanah karena masih dalam proses balik nama atau belum terjadi pelunasan harga, sertifikat masih di roya, atau sertifikat hak atas tanah belum terdaftar di kantor pertanahan. Adapun, menurut Dony Hadirusdianto, salah satu syarat penting yang perlu dicantumkan dalam PPJB adalah klausula yang menyatakan bahwa tanah objek jual beli tidak sedang dalam jaminan utang pihak ketiga. Dalam kasus ini, Ibu Ertuti dan Ibu Mira membuat PPJB karena objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan masih dalam keadaan terikat Hak Tanggungan. Dalam Pasal 4 PPJB No. XXXX/LEG/2016, dinyatakan bahwa tanah dan bangunan objek jual beli masih dalam jaminan di BSI dan Ibu Mira selanjutnya akan melunasi pinjaman Bapak Candra kepada BSI.

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, di mana salah satu cirinya adalah hak tersebut mengikuti bendanya meskipun benda tersebut berpindah tangan dan dikuasai oleh pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 7 UUHT.

Sehingga, pada dasarnya Bapak Candra sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan tetap dapat menjual objek Hak Tanggungan kepada Ibu Mira, karena Hak Tanggungan tetap melekat pada tanah dan bangunan yang dijamin. Hal ini sejalan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, di mana berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa semua orang bebas untuk membuat perjanjian, sejauh tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan hukum. Akan tetapi, dalam pembebanan Hak Tanggungan, para pihak dapat memuat janji-janji yang sifatnya fakultatif. Salah satunya adalah janji dai debitur pemberi Hak Tanggungan untuk tidak mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, yang menyatakan janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Adapun, menurut J. Satrio, dengan dimuatnya klausula janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan objek hak tanggungan, maka pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan dan pendapat tersebut, apabila BSI menerapkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT dalam APHT No. XYX/2015 yang dibuat dengan Bapak Candra, maka Bapak Candra terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari BSI. Terlebih, dalam Pasal 15 ayat (5) Perjanjian Kredit No. X juga dinyatakan larangan bagi debitur untuk memindahkan dan/atau menyerahkan suatu hak dan/atau kewajibannya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI.

Pada prinsipnya, untuk menilai keabsahan suatu perjanjian tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa:

*“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:*

- 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu hal tertentu;*
- 4. suatu sebab yang halal.”*

Untuk mengetahui apakah PPJB No. XXXX/LEG/2016 memenuhi keempat syarat keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka akan dianalisis sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak

Kesepakatan merupakan pertemuan kehendak para pihak. Dalam kasus posisi diketahui bahwa baik Ibu Ertuti sebagai penjual dan Ibu Mira sebagai pembeli keduanya telah menyepakati Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1 PPJB No. XXXX/LEG/2016 yang menyebutkan bahwa:

*“Pihak Pertama dengan ini mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama sebidang tanah dan bangunan tersebut di atas.”*

Artinya, Ibu Ertuti dan Ibu Mira telah sepakat dengan cara menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga unsur kesepakatan para pihak terpenuhi.

2. Kecakapan para pihak

Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian selama tidak dinyatakan tidak cakap oleh hukum. Kriteria mengenai mereka yang oleh hukum dinyatakan tidak cakap diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu:

a. orang yang belum dewasa;

Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa orang dinyatakan dewasa apabila:

- telah mencapai usia genap 21 (dua puluh satu) tahun; atau
- telah menikah sebelum 21 (dua puluh satu) tahun.

Dengan demikian, orang belum dewasa yang akan membuat perjanjian harus diwakili oleh orang tua atau walinya.

b. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang dewasa yang wajib ditaruh di bawah pengampuan (*curatele*) adalah orang dungu, sakit ingatan, atau mata gelap, sekalipun orang tersebut kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa yang boros juga boleh ditempatkan di bawah pengampuan. Dalam pembuatan

perjanjian, orang yang berada di bawah pengampuan diwakili oleh pengampunya (*curator*).

- c. wanita bersuami dan orang yang dilarang oleh hukum.

Dari Pasal 108 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa seorang istri yang akan melakukan tindakan hukum di dalam lapangan hukum kekayaan, harus dibantu oleh suaminya. Akan tetapi, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 memerintahkan pada peradilan di bawahnya agar Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPerdara dianggap sebagai pedoman.

Dalam kasus posisi, dinyatakan bahwa Ibu Ertuti berusia 43 (empat puluh tiga) tahun dan Ibu Mira berusia (empat puluh enam) tahun dan keduanya telah menikah. Selain itu, dalam melakukan PPJB, Ibu Ertuti telah mendapatkan persetujuan dari suaminya, yaitu Bapak Candra. Oleh karena itu, keduanya termasuk ke dalam kriteria orang yang telah dewasa dan cakap dalam membuat perjanjian, sehingga unsur kecakapan para pihak terpenuhi.

3. Suatu hal tertentu

Objek perjanjian harus berupa suatu hal atau barang yang dapat ditentukan jenisnya. Meskipun jumlah barang tidak menjadi syarat keabsahan perjanjian, namun jumlahnya harus dapat ditentukan di kemudian hari. Selain itu, barang yang menjadi objek perjanjian tidak perlu ada pada saat perjanjian dibuat, namun dapat diperjanjikan bahwa barang tersebut baru ada di kemudian hari. Adapun, barang yang dapat menjadi objek perjanjian hanya barang yang dapat diperdagangkan. Dalam kasus posisi, dijelaskan bahwa yang menjadi suatu hal atau objek yang diperjanjikan dalam PPJB tersebut adalah tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Bukit Bintang 1 Nomor 29, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat, 40291. dengan Sertifikat HGB No. XXYY, sehingga unsur suatu hal tertentu terpenuhi.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud dalam unsur ini adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang tidak memiliki suatu sebab akan berakibat tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam KUHPerdara memang tidak dijelaskan

kriteria suatu sebab yang halal, namun Pasal 1337 KUHPerdara telah menjelaskan sebaliknya mengenai kriteria sebab yang terlarang, yaitu: 1) dilarang oleh hukum, 2) berlawanan dengan kesusilaan, dan 3) berlawanan dengan ketertiban umum. Hukum dalam hal ini yaitu, hak orang lain, kewajiban hukumnya, atau kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat. Selanjutnya, dalam Pasal 1335 KUHPerdara juga dijelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tanpa sebab atau karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, penulis tidak menerima dokumen APHT No. XYX/2015, sehingga penulis tidak dapat mengetahui apakah di dalam APHT tersebut tercantum larangan bagi Bapak Candra untuk melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI. Akan tetapi, dalam perjanjian kredit, terutama dengan oleh 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. Selain itu, Bank akan memperjanjikan bahwa sertifikat tanah yang dijamin akan dipegang oleh Bank. Sehingga, apabila dalam APHT No. XYX/2015 tercantum janji untuk tidak melepaskan hak atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari BSI, maka isi PPJB No. XXXX/LEG/2016 tersebut bertentangan dengan hukum yaitu kewajiban hukum Bapak Candra untuk tidak mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari BSI, sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT. Dengan demikian, sesuai dengan Pasal 1335 *jo.* Pasal 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang apabila kausa tersebut bertentangan dengan salah satunya adalah hukum, yaitu kewajiban hukum Bapak Candra untuk tidak mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari BSI, maka unsur suatu sebab yang halal tidak terpenuhi.

Setelah dikaitkan dengan syarat-syarat keabsahan perjanjian, dapat dikatakan bahwa PPJB No. XXXX/LEG/2016 tidak memenuhi salah satu unsur, yaitu suatu sebab yang halal karena isi PPJB No. XXXX/LEG/2016 tersebut

bertentangan dengan undang-undang, yaitu Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, apabila di dalam APHT No. XYX/2015 tercantum janji untuk tidak melepaskan hak atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari BSI. Oleh karena itu, PPJB No. XXXX/LEG/2016 dapat dikatakan tidak sah. Adapun, syarat kesepakatan dan syarat kecakapan merupakan syarat subjektif, di mana apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian dapat dibatalkan. Sementara itu, syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif, di mana jika salah satu dari kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian menjadi batal demi hukum. Dengan demikian, karena PPJB No. XXXX/LEG/2016 melanggar syarat objektif, yaitu suatu sebab yang halal, maka akibat hukum yang terjadi adalah PPJB No. XXXX/LEG/2016 menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sebelumnya.

#### **2.4.2. Bagaimana keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan harga penjualan lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah)?**

Sebelum membahas mengenai keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan, perlu dibahas terlebih dahulu bahwa sebelum BSI memutuskan untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan juga dapat dilaksanakan di bawah tangan apabila dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam hal ini, seharusnya BSI dengan kesepakatan bersama Bapak Candra mengupayakan untuk dilaksanakan penjualan di bawah tangan terlebih dahulu sebelum upaya penjualan melalui pelelangan umum. Hal ini dikarenakan, penjualan di bawah tangan merupakan upaya untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan BSI dan Bapak Candra. Hal ini sejalan dengan pendapat Mas Rara Tri Retno Herryani dan Harsono Njoto, bahwa potensi penjualan di bawah tangan untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar, karena calon pembeli menawar langsung tidak melalui perantara dan tidak ada tambahan biaya lain-lain. Selain itu, Bachtiar Sibarani juga mendukung pendapat sebelumnya, dengan mengatakan bahwa eksekusi terhadap perjanjian-

perjanjian jaminan harus dilakukan lewat pelelangan umum dirasakan sangat merugikan baik pihak kreditur maupun pihak debitur, maka disarankan supaya dibuka kemungkinan eksekusi itu dapat dilakukan melewati penjualan dibawah tangan berdasarkan harga tertinggi dari calon pembeli yang diajukan oleh kedua belah pihak. Sehingga, sebelum dilakukan lelang, seharusnya BSI mengupayakan penjualan di bawah tangan terlebih dahulu.

Berdasarkan fakta dalam kasus posisi, tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan yang menjadi objek dalam PPJB antara Ibu Ertuti dan Ibu Mira telah laku dilelang pada 30 November 2022. Pada lelang yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (selanjutnya disebut KPKNL Bandung) tanah dan bangunan telah terjual lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah). Akan tetapi, harga lelang rumah tersebut tidak cukup untuk membayar sisa utang sebesar Rp81.837.805,22 (delapan puluh satu juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu delapan ratus lima dua puluh dua perak). Hal ini dikarenakan masih terdapat *outstanding* utang Rp81.837.805,22 (delapan puluh satu juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu delapan ratus lima dua puluh dua perak). Hal ini dikarenakan masih terdapat *outstanding* utang per tanggal 30 November 2022 atas nama Bapak Candra, yang terdiri atas biaya pokok pinjaman, tunggakan bunga, denda, biaya balai lelang swasta, dan biaya appraisal.

Perlu diketahui bahwa dalam Pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum untuk mengambil seluruh atau sebagian dari hasil penjualannya untuk pelunasan piutangnya. Selanjutnya, untuk menilai keabsahan lelang perlu dianalisis terlebih dahulu bahwa berdasarkan Pasal 41 PP No. 24/1997, pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Sebelum lelang dilakukan, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan. Hal ini untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, sehingga perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang tersebut. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan wajib

mengeluarkan keterangan tersebut dalam jangka waktu 5 hari kerja sejak adanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang. Setelah lelang terlaksana, terdapat beberapa dokumen yang akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, yaitu kutipan risalah lelang yang bersangkutan, sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dilelang, bukti identitas pembeli lelang, dan bukti pelunasan harga pembelian.

Dalam kasus posisi dijelaskan bahwa Bapak Candra sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan telah cidera janji karena tidak dapat melanjutkan pembayaran sisa utang, sehingga BSI memiliki hak untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui lelang dan mengambil hasil penjualan untuk pelunasan piutangnya. Lelang atas tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan telah terlaksana dan telah ada pembeli lelang atas nama Bapak Ega yang dapat dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang XXXX/30/2022. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang tersebut dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang XXXX/30/2022 yang dibuat Pejabat Lelang. Berdasarkan keterangan yang didapat oleh Penulis, belum ada informasi dari Ibu Mira bahwa telah dilakukan pendaftaran hak dan dilakukan balik nama atas Sertifikat HGB No. XXYY kepada Bapak Ega. Sehingga, dalam hal ini lelang 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.

Selanjutnya, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, perlu dianalisis juga mengenai prosedur pelaksanaan lelang terutama dalam hal penentuan nilai limit. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 25 PMK No. 213/2020, nilai limit adalah nilai minimal objek Hak Tanggungan yang akan dilelang yang ditetapkan oleh BSI sebagai penjual. Selanjutnya, dalam Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 213/2020, nilai limit merupakan syarat pelaksanaan lelang yang penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab BSI. Berdasarkan Pasal 48 ayat (1) PMK No. 213/2020, nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai, laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, atau harga perkiraan sendiri.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 49 PMK No. 213/2020, terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan yang harus menggunakan laporan hasil penilaian oleh Penilai adalah objek Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Artinya, jika nilai objek Hak Tanggungan hanya sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah), maka tidak perlukan laporan penilaian oleh Penilai. Sehingga, secara implisit terhadap nilai objek Hak Tanggungan sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah), nilai limit didasarkan pada laporan penaksiran oleh Penaksir. Sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (3) PMK No. 213/2020, Penaksir merupakan pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk oleh penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila dikaitkan dengan kasus, BSI dalam menentukan nilai limit harus didasarkan pada laporan hasil penaksiran oleh Penaksir Internal BSI untuk melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Di dalam PMK No. 213/2020 tidak dijelaskan mengenai kriteria dan prosedur penaksiran yang dilakukan Penaksir Internal Bank. Akan tetapi, dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PBI No. 14/2012 *jo.* Penjelasan Pasal 47 ayat (1) POJK No. 40/2019 *jo.* Penjelasan Pasal 51 ayat (1) huruf b POJK No. 2/2022, dijelaskan bahwa penilaian agunan oleh Penilai Internal Bank mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh Penilai Independen. Sehingga, dapat ditafsirkan bahwa Penaksir Internal Bank dalam melakukan penaksiran mengacu pada standar penilaian yang digunakan oleh Penilai Independen. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 *jo.* Pasal 3 ayat (9) dan ayat (10) PMK No. 101/2014, standar penilaian yang digunakan oleh Penilai Independen adalah Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI). Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 dan angka 5 PMK No. 101/2014, SPI dan KEPI merupakan pedoman yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan penilaian. Dengan demikian, metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penaksir Internal Bank dalam melakukan penaksiran mengacu kepada SPI dan KEPI. Hal ini didukung dengan pendapat Mohamad Fuad Fatoni dalam jurnal karyanya yang berjudul "*Wewenang Tim*

*Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan*”, menyatakan bahwa pada prinsipnya Penilai Internal Bank dan Penilai Independen dalam melakukan penilaian jaminan kredit berpedoman pada peraturan yang berlaku, yaitu SPI.

SPI 205 Edisi VII Tahun 2018 mengatur mengenai tahapan penilaian yang terdiri dari tahap penugasan, implementasi, pendekatan dan metode penelitian, dan pelaporan penilaian, Tahapan penilaian tersebut diperlukan selama proses penaksiran oleh Penaksir Internal BSI berlangsung. Hal ini karena apabila data yang dijadikan dasar laporan hasil penaksiran kurang memadai dan tidak dapat dipastikan kebenarannya, maka hasil penaksiran juga tidak dapat dipertanggungjawabkan. Pada tahap penugasan, Penilai harus memastikan dan menyatakan bahwa dalam melakukan penilaian dalam posisi yang objektif dan tidak memihak. Selain itu, penilai tidak mempunyai potensi konflik kepentingan dengan subjek dan objek penilaian dan memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Apabila terdapat ketentuan lain selain yang telah disebutkan sebelumnya, sepanjang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangannya, maka penilai harus menyatakan dalam lingkup penugasan, seperti apabila penilaian dilakukan oleh Penilai internal dari institusi perbankan. Selanjutnya, pada tahap implementasi, untuk meminimalisir kesalahan terhadap penilaian, maka Penilai wajib melakukan inspeksi lapangan terhadap objek yang akan dinilai. Lebih lanjut, pada tahap pelaporan, Penilai harus memastikan bahwa pendekatan yang digunakan telah sesuai dengan tujuan penilaian. Hal ini karena setiap tujuan penilaian mempunyai pendekatan yang berbeda. Dalam kasus ini, penilaian dilakukan untuk tujuan lelang.

Dalam Lampiran SPI 103 sebagaimana tercantum dalam KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018, yang menjadi dasar penilaian untuk tujuan lelang adalah nilai pasar dan nilai likuidasi. Berdasarkan angka 3.1 SPI 101, nilai pasar merupakan estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya,

kehati-hatian dan tanpa paksaan. Sementara itu, berdasarkan angka 3.5 SPI 102, nilai likuidasi merupakan sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar. Artinya, BSI sebagai penjual dapat menentukan nilai pasar sebagai prioritas utama dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir dalam menetapkan nilai limit. Nilai pasar diestimasi melalui penerapan pendekatan dan prosedur penilaian sesuai dengan karakteristik aset, situasi dan kondisi paling memungkinkan dimana aset tersebut diperjualbelikan di pasar. Penerapan pendekatan penilaian dalam konteks nilai pasar sangat terkait kepada pertimbangan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU). Pertimbangan HBU dapat dilihat dari kondisi tanah dalam keadaan kosong (*as vacant*) atau tanah dalam kondisi telah dikembangkan (*as improved*). Dalam analisisnya, Penilai harus mempertimbangkan kriteria yang meliputi:

1. Secara hukum diizinkan;
2. Secara fisik dimungkinkan;
3. Secara finansial menguntungkan;
4. Menghasilkan nilai tertinggi (produktivitas maksimum) dari properti.

Adapun, dalam Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 05 yang merujuk pada SPI 105, laporan penilai terdiri atas:

- a. Bagian yang telah diatur dalam lingkup penugasan
- b. Pendekatan Penilaian
- c. Metode Penilaian
- d. Kesimpulan Penilaian
- e. Deskripsi Uraian Objek Penilaian dan Analisis Pasar
- f. Pernyataan Penilai
- g. Kondisi dan syarat pembatas
- h. Nama, kualifikasi profesional dan tanda tangan Penilai

Lebih lanjut, selama proses penaksiran berlangsung, seorang Penilai harus dapat menjaga etik dan berperilaku profesional. Adapun, berdasarkan KEPI Edisi VII Tahun 2018, prinsip dasar etik yang harus dipatuhi oleh penilai, yaitu integritas, objektivitas, kompetensi, kerahasiaan dan perilaku profesional.

Dengan kata lain, tahapan penilaian yang diatur dalam SPI dan prinsip dasar etik bagi Penilai dalam melakukan penilaian juga berlaku untuk Penaksir Internal Bank. Artinya, Penaksir Internal BSI yang melakukan penaksiran nilai limit atas tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan yang akan dilelang juga berpedoman kepada SPI dan KEPI.

Berdasarkan kasus posisi, yang dapat dianalisis untuk melihat prosedur lelang terutama dalam hal prosedur penentuan nilai limit adalah terkait metode penelitian yang digunakan oleh Penaksir Internal BSI. Seharusnya, dalam menentukan nilai limit, Penaksir Internal BSI menggunakan nilai pasar dan nilai likuidasi. Pertama, untuk nilai limit dipilih harga yang tertinggi, namun apabila tidak laku, maka nilai limit akan diturunkan di penawaran kedua. Jika setelah penawaran kedua masih belum laku, nilai limit akan diturunkan sampai menyentuh nilai likuidasi. Selain itu, sebagaimana telah dijelaskan di atas, laporan hasil penaksiran salah satunya memuat deskripsi uraian objek penilaian dan analisis pasar. Dalam hal ini, perlu dilihat apakah penilai telah melakukan analisis pasar dengan memberikan gambaran mengenai tingkat permintaan atau penawaran tren harga dan indikator pasar lainnya untuk memberikan gambaran pasar dari tanah dan bangunan yang dinilai. Berdasarkan SPI, dalam melakukan analisis pasar, Penaksir Internal Bank harus mempertimbangkan beberapa kriteria, salah satunya adalah secara finansial menguntungkan dan menghasilkan nilai tertinggi. Berdasarkan kasus posisi, menurut Ibu Mira harga pasar atas tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), sehingga seharusnya nilai limit yang ditetapkan berdasarkan harga tertinggi, yaitu harga pasar. Selain itu, nilai pasar menguntungkan kedua belah pihak karena dengan hasil penjualan lelang yang tinggi, maka BSI akan mendapatkan pelunasan atas utang Bapak Candra dan Ibu Mira juga mendapatkan sisa hasil penjualan lelang. Terlebih, dalam Pasal 1 angka 1 PMK 213/2020, dinyatakan bahwa tujuan lelang adalah untuk mencapai harga tertinggi. Akan tetapi, setelah dilakukan penjualan melalui lelang, hasil penjualan lelang belum menutup utang Bapak Candra kepada BSI, sehingga masih ada sisa utang yang harus dibayar.

Lebih lanjut, prosedur penetapan nilai limit lelang objek Hak Tanggungan dalam kasus ini juga dapat dinilai dari prinsip etik sebagaimana

diatur dalam KEPI yang diterapkan Penaksir Internal BSI dalam melakukan penaksiran. Selama proses penaksiran, seorang Penaksir Internal seharusnya menerapkan prinsip objektivitas, kompetensi, dan perilaku profesional. Prinsip objektivitas adalah prinsip di mana seorang penaksir harus menghindari konflik kepentingan dan tidak memihak dalam pertimbangan profesional. Sementara itu, prinsip perilaku profesional adalah prinsip di mana dalam melaksanakan pekerjaannya, penaksir harus sesuai dengan lingkup penugasan yang telah disepakati di dalam kontrak, dan mengacu pada SPI. Selalu bertindak demi kepentingan publik dan menghindari tindakan yang mendiskreditkan profesi penilai. Oleh karena itu, Penaksir Internal BSI dalam melakukan penaksiran seharusnya berpedoman pada prinsip objektivitas dan perilaku profesional, meskipun penugasan penaksiran diberikan atas dasar kepentingan BSI sebagai pemberi tugas, namun dalam proses penaksiran Penaksir Internal BSI tidak diperkenankan untuk memihak BSI. Selain itu, prinsip penting yang seharusnya diterapkan oleh Penaksir adalah kompetensi, di mana penaksir perlu menjaga pengetahuan dan keterampilan profesional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat berdasarkan pada perkembangan terakhir dari praktik dan teknik penilaian serta peraturan perundang-undangan. Prinsip ini diperlukan untuk menilai apakah Penaksir Internal BSI memiliki pengetahuan dan pengalaman yang diperlukan untuk melakukan tugas penaksiran nilai limit lelang objek Hak Tanggungan sesuai dengan prinsip etik kompetensi.

Oleh karena itu, dalam melakukan penaksiran nilai limit objek Hak Tanggungan, Penaksir Internal BSI wajib berpedoman pada SPI dan KEPI. Terutama dalam melakukan analisis pasar harus mempertimbangkan kriteria analisis nilai pasar yaitu menguntungkan secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dengan menerapkan prinsip objektivitas, perilaku profesional dan kompetensi. Dalam hal ini, dikarenakan penulis tidak menerima dokumen laporan hasil penaksiran dari Penaksir Internal BSI, maka penulis tidak dapat memutuskan apakah laporan penaksir memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam SPI dan KEPI. Akan tetapi, apabila 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 dapat dikatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak sesuai prosedur. Meskipun demikian, lelang eksekusi Hak Tanggungan tetap dianggap sah dengan dibuktikannya Kutipan Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Lelang. Hal ini dikarenakan, dalam PMK No. 213/2020 tidak memberikan akibat hukum apabila prosedur lelang tidak terpenuhi.

### **2.4.3. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pihak pembeli objek Hak Tanggungan atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor XXXX/LEG/2016?**

Dalam menentukan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira sebagai pihak pembeli objek Hak Tanggungan, terdapat beberapa hal yang perlu dianalisis, yaitu:

#### **a. *Legal Standing* Ibu Mira untuk dapat melakukan upaya hukum**

Menurut Harjono, *legal standing* adalah keadaan di mana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan penyelesaian perselisihan atau sengketa di depan Mahkamah Konstitusi. Berdasarkan pendapat tersebut, dapat ditafsirkan bahwa *legal standing* adalah keadaan di mana seseorang mempunyai hak dan memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan atau permohonan ke muka pengadilan. Adapun, menurut *Black's Law Dictionary*, menetapkan definisi dari *legal standing* sebagai “*A party's right to make legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right*”. Artinya, *legal standing* merupakan dasar penentu seseorang yang berperkara sebagai subjek hukum yang memenuhi syarat untuk mengajukan perkara di muka pengadilan.

Dalam kasus ini, Ibu Mira adalah pembeli tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan yang masih terikat di BSI. Berdasarkan Pasal 1413 KUHPerdara, dijelaskan bahwa terdapat 3 (tiga) macam bentuk pembaharuan utang, yaitu penggantian perikatan lama dengan perikatan baru bagi orang yang memberi utang (novasi objektif), terdapat debitur baru yang ditunjuk untuk menggantikan debitur lama (novasi subjektif pasif), serta kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama (novasi subjektif aktif). Menurut Subekti, pada hakikatnya, novasi subjektif

merupakan perundungan segi tiga, yang melahirkan suatu persetujuan untuk menggantikan kreditur lama dengan kreditur baru atau debitur lama dengan debitur baru. Adapun, Pasal 1417 KUHPerdara mensyaratkan bahwa novasi terjadi apabila dinyatakan secara tegas oleh kreditur bahwa ia membebaskan debitur lama dari kewajibannya. Berikutnya, dalam Pasal 1420 ayat (1) KUHPerdara juga mengatur bahwa novasi tidak terjadi apabila hanya debitur yang melakukan penunjukkan saja. Hal ini sejalan dengan pendapat J. Satrio, bahwa novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas oleh para pihak.

Akan tetapi, dalam kasus ini belum terjadi pembaharuan utang atau novasi subjektif pasif, di mana terdapat debitur baru yang ditunjuk untuk menggantikan debitur lama sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdara. Meskipun BSI mengetahui bahwa Ibu Mira adalah pihak pembeli objek Hak Tanggungan tersebut dikarenakan selama ini komunikasi terkait dengan pembayaran angsuran dilakukan oleh BSI dengan Ibu Mira, tidak lagi dengan Bapak Candra. Namun, dalam hal pembaharuan utang hanya dapat terlaksana apabila kehendak para pihak dinyatakan secara tegas dan tertulis, serta tidak hanya dengan persangkaan saja. Seharusnya, apabila BSI mengakui adanya pembaharuan utang, maka BSI bersama dengan Ibu Mira dan Bapak Candra membuat akta yang digunakan sebagai pedoman untuk melakukan tahapan pembaharuan utang, sehingga pembaharuan utang tidak boleh hanya dengan pemberitahuan saja dari Ibu Mira saja. Dikarenakan tidak terjadi novasi, maka Ibu Mira sebagai pembeli objek Hak Tanggungan tidak memiliki *legal standing* untuk melakukan upaya hukum atas lelang objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan lelang sebesar Rp759.016.000,00 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam belas ribu rupiah) yang belum menutup utang Bapak Candra.

Adapun, menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, penggugat adalah pihak yang merasa bahwa haknya dilanggar dan dirinya menarik seorang yang dirasa melanggar haknya sebagai tergugat dalam suatu perkara ke pengadilan. Hal ini sejalan dengan pendapat Purnama T. Sianturi, bahwa pihak penggugat adalah orang atau badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek

lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang, salah satunya adalah pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah. Berdasarkan kedua pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa Ibu Mira adalah tidak termasuk sebagai kriteria penggugat karena dengan PPJB No. XXXX/LEG/2016 dan dengan tidak adanya novasi, maka Ibu Mira bukanlah pihak ketiga pemilik tanah dan bangunan objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, Ibu Mira sebagai pihak pembeli objek Hak Tanggungan tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan di muka pengadilan atas dasar harga penjualan lelang yang berada di bawah nilai limit.

**b. Dasar upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira**

- Sebagaimana telah diuraikan pada pendapat hukum nomor 1, bahwa PPJB No. XXXX/LEG/2016 antara Ibu Ertuti dengan Ibu Mira tidak sah dan batal demi hukum. Artinya, perjanjian batal, di mana kembali ke keadaan semula bahwa perjanjian tidak pernah terjadi. Atas hal tersebut, upaya hukum yang dapat diajukan oleh Ibu Mira adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas tindakan Bapak Candra yang melakukan PPJB atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada BSI. Pada prinsipnya, untuk menilai suatu perbuatan dikatakan melawan hukum dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam ketentuan tersebut PMH harus memenuhi beberapa unsur, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum;
2. Kesalahan;
3. Kerugian; dan
4. Hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melawan hukum.

Untuk mengetahui apakah tindakan Bapak Candra memenuhi unsur PMH, maka akan dianalisis sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum

Pelaku telah dapat dibuktikan melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu melawan 1) peraturan perundang-undangan, 2) kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat, 3) kewajiban hukumnya, dan/atau 4) hak orang lain.

Dalam kasus ini, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Bapak Candra yaitu melanggar peraturan perundang-undangan dan kewajiban hukumnya. Di mana apabila dalam APHT No. XYX/2015 dicantumkan janji sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, yaitu janji Bapak Candra sebagai pemberi Hak Tanggungan untuk tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada BSI sebagai pemegang Hak Tanggungan. Selain itu, Bapak Candra memiliki kewajiban hukum untuk memberikan pemberitahuan dan meminta persetujuan kepada BSI apabila akan melakukan jual beli objek Hak Tanggungan sebelum jual beli dengan pihak ketiga dilakukan. Terlebih dalam Pasal 15 ayat (5) Perjanjian Kredit No. X terdapat larangan bagi Bapak Candra untuk memindahkan dan/atau menyerahkan suatu hak dan/atau kewajibannya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BSI.

## 2. Kesalahan

Pelaku telah dapat dibuktikan melakukan kesalahan, yaitu:

- a. Kesalahan subjektif, yaitu pelaku mengakui bahwa perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.
- b. Kesalahan objektif, yaitu secara umum (orang pada umumnya) akan menyatakan bahwa perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Apabila dikaitkan dengan kasus, kesalahan Bapak Candra telah melakukan kesalahan objektif, di mana secara umum apabila debitur pemberi Hak Tanggungan hendak mengambil sikap yang dapat mengakibatkan peralihan kepemilikan objek Hak Tanggungan, harus dilakukan dengan pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Bank. Dalam hal ini, dengan Bapak Candra mengalihkan tanah

dan bangunan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari BSI, unsur kesalahan terpenuhi.

### 3. Kerugian

Kerugian yang dialami oleh Ibu Mira sebagai pihak pembeli objek Hak Tanggungan dan melanjutkan angsuran utang kepada BSI adalah kerugian materiil, yaitu harga penjualan tanah dan bangunan yang telah dibayarkan oleh Ibu Mira sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya sisa angsuran Bapak Candra kepada BSI yang dilanjutkan oleh Ibu Mira. Sementara itu, kerugian immateriil (moril) yang dialami Ibu Mira adalah waktu yang dikorbankan untuk menyelesaikan permasalahan ini dikarenakan PPJB No. XXXX/LEG/2016 batal demi hukum, maka Ibu Mira tidak memiliki *legal standing* untuk melakukan upaya hukum atas tindakan BSI yang menetapkan nilai limit lelang yang rendah dan tidak wajar.

### 4. Hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melawan hukum

Kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Ibu Mira tersebut secara langsung memiliki hubungan kausalitas dengan perbuatan yang telah dilakukan oleh Bapak Candra, di mana apabila Bapak Candra dalam melakukan PPJB atas objek Hak Tanggungan telah mendapatkan persetujuan tertulis dari BSI, maka BSI akan melakukan novasi dan mengakui Ibu Mira sebagai debitur baru. Sehingga, Ibu Mira memiliki *legal standing* untuk melakukan upaya hukum atas tindakan BSI yang menetapkan nilai limit lelang yang rendah dan tidak wajar.

Berdasarkan analisis di atas, dapat diketahui bahwa keempat unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi. Oleh karena itu, upaya yang dapat dilakukan Ibu Mira adalah gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dengan menuntut ganti rugi berupa penggantian dalam bentuk uang karena perbuatan Bapak Candra yang melanggar hukum. Dalam hal ini, Bapak Candra memberikan ganti rugi

dalam bentuk uang kepada Ibu Mira yang mengalami kerugian akibat PPJB No. XXXX/LEG/2016 batal demi hukum.

- Selanjutnya, sebagaimana telah diuraikan pada pendapat hukum nomor 2, 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 sah apabila dalam melakukan penaksiran nilai limit objek Hak Tanggungan, Penaksir Internal BSI wajib berpedoman pada SPI dan KEPI. Atas hal tersebut, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas tindakan Penaksir Internal BSI. Akan tetapi, menurut Purnama T. Sianturi, pihak penggugat adalah orang atau badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang, salah satunya adalah debitur. Di mana yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah dan prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, terutama prosedur dalam penetapan nilai limit oleh Penaksir Internal Bank. Berdasarkan pendapat tersebut, maka pihak yang memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan PMH kepada BSI atas tindakan Penaksir Internal BSI adalah Bapak Candra sebagai debitur pemberi Hak Tanggungan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum. Adapun, menurut Purnama T. Sianturi, gugatan PMH dalam lelang salah satunya adalah gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan pengosongan.

Pada prinsipnya, untuk menilai suatu perbuatan dikatakan melawan hukum dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam ketentuan tersebut PMH harus memenuhi beberapa unsur, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum;

2. Kesalahan;
3. Kerugian; dan
4. Hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melawan hukum.

Selain itu, terdapat juga ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara yang mengatur mengenai PMH. Dalam ketentuan tersebut, PMH terjadi karena seseorang tidak melakukan perbuatan yang seharusnya dilakukan. Dalam Pasal 1366 KUHPerdara ini yang menjadi kata kuncinya adalah perbuatan melawan hukum dilakukan atas dasar kelalaian. Berbeda dengan Pasal 1365 KUHPerdara, di mana perbuatan melawan hukum dilakukan atas kesengajaan. Adapun, pengaturan mengenai PMH juga diatur dalam Pasal 1367 KUHPerdara, yang mengatur mengenai adanya PMH yang dilakukan oleh pihak tertentu, tetapi pihak lain yang bertanggung jawab atas PMH yang dilakukan oleh pihak tertentu tersebut.

Untuk mengetahui apakah tindakan Penaksir Internal BSI memenuhi unsur PMH, maka akan dianalisis sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum

Dalam kasus ini terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penaksir Internal Bank, yaitu melawan kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat dan kewajiban hukumnya sebagai Penaksir Internal Bank, yaitu berdasarkan Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PBI No. 14/2012 *jo.* Penjelasan Pasal 47 ayat (1) POJK No. 40/2019 *jo.* Penjelasan Pasal 51 ayat (1) huruf b POJK No. 2/2022, dijelaskan bahwa penilaian agunan oleh Penilai Internal Bank mengacu kepada standar penilaian yang digunakan oleh Penilai Independen. 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.

2. Adanya kesalahan

Apabila dikaitkan dengan kasus, kesalahan Penaksir Internal BSI adalah adanya kesalahan dalam pembuatan laporan hasil penaksiran karena dalam melakukan penaksiran nilai limit, Penaksir Internal BSI tidak memenuhi kriteria analisis nilai pasar yaitu menguntungkan secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi.

3. Adanya kerugian

Kerugian yang dialami oleh Bapak Candra adalah kerugian materiil, yaitu selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual melalui lelang yang terlalu rendah, serta pembayaran sisa utang sebesar RpRp81.837.805,22 (delapan puluh satu juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu delapan ratus lima dua puluh dua perak). Selain itu, kerugian immateriil (moril) yang dialami Bapak Candra adalah waktu yang dikorbankan untuk menyelesaikan permasalahan ini.

4. Adanya hubungan kausal antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum

Kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Bapak Candra tersebut secara langsung memiliki hubungan kausalitas dengan perbuatan yang telah dilakukan oleh Penaksir Internal BSI, di mana ia 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, sehingga menghasilkan nilai limit yang rendah dan tidak wajar.

Berdasarkan analisis di atas, dapat diketahui bahwa keempat unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi.

Akan tetapi, apabila kesalahan Penaksir Internal BSI dalam pembuatan laporan hasil penaksiran tidak memenuhi kriteria analisis nilai pasar yaitu menguntungkan secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi merupakan kelalaian, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penaksir Internal BSI didasarkan pada Pasal 1366

KUHPerdata. Hal ini sejalan dengan pendapat M.A. Moegni Djodirdjo, bahwa Pasal 1366 KUHPerdata merupakan pelengkap daripada Pasal 1365 KUHPerdata, untuk menghilangkan segala keragu-raguan, kalau-kalau perbuatan tidak melakukan sesuatu yang diharuskan oleh undang-undang, jadi pelanggaran hukum secara negatif, akan mendatangkan akibat yang sama dengan perbuatan hukum yang positif. Adapun, menurut Joni Emirzon, penilai yang melakukan kegiatan penilaian tidak berdasarkan pada SPI dan KEPI, maka Penilai tersebut telah melakukan malpraktik. Adapun malpraktik profesi penilai yang dapat ditemui, salah satunya dapat berbentuk kekhilafan dan kelalaian penilaian sehingga menghasilkan laporan penilaian yang tidak wajar atau tidak menurut metode dan prosedur penilaian yang berlaku umum/ditetapkan oleh masyarakat profesi penilai.

Akan tetapi, Penaksir Internal BSI adalah penaksir yang berasal dari pihak BSI sendiri. Artinya, Penaksir Internal BSI termasuk sebagai karyawan BSI. Apabila dikaitkan dengan Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, namun terhadap perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Hal ini disebut sebagai tanggung jawab pengganti atau *vicarious liability*. Adapun, dalam Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata dinyatakan bahwa, beberapa pihak yang harus menerima tanggung gugat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain, salah satunya adalah tanggung jawab majikan atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya. Menurut M.A. Moegni Djodirdjo, terdapat beberapa hal yang mengakibatkan adanya tanggung jawab majikan ini, yaitu adanya perjanjian kerja dan tidak adanya ikatan kerja, namun adanya penyerahan pekerjaan dari orang yang memimpin sendiri pekerjaannya. Dalam hal ini, BSI melibatkan Penaksir Internal BSI untuk melakukan penaksiran nilai limit atas objek Hak Tanggungan yang akan dilelang, di mana laporan hasil penaksiran tersebut digunakan sebagai dasar untuk menetapkan nilai limit lelang objek Hak Tanggungan. Sehingga, berdasarkan Pasal 1367 ayat (1)

KUHPerdata *jo.* Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata BSI bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Penaksir Internal BSI. Hal ini karena BSI dianggap sebagai pihak yang mengangkat Penaksir untuk mewakili urusan-urusan dalam hal penaksiran nilai limit atas objek Hak Tanggungan yang berada di bawah Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Dengan demikian, meskipun berdasarkan Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata *jo.* Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata BSI bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Penaksir Internal BSI dalam prosedur penetapan nilai limit lelang. Namun, Ibu Mira tidak memiliki *legal standing* untuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada BSI. Pihak yang dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada BSI adalah Bapak Candra. Bapak Candra dapat mengajukan gugatan atas dasar Pasal 1365 KUHPerdata *jo.* Pasal 1367 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerdata 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 KUHPerdata *jo.* Pasal 1367 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerdata.

Atas hal tersebut, Ibu Mira dapat melakukan upaya hukum selain mengajukan gugatan ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kepada Bapak Candra. Upaya hukum lain yang dapat dilakukan oleh Ibu Mira adalah dengan melakukan negosiasi dengan Bapak Candra bahwa Ibu Mira tidak akan menggugat Bapak Candra apabila Bapak Candra mengajukan gugatan atas dasar perbuatan Perbuatan Melawan Hukum terkait laporan hasil penaksiran nilai limit lelang yang dilakukan dengan

tidak sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam SPI dan KEPI kepada BSI.

**c. Siapa saja pihak yang dapat digugat**

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Tergugat adalah orang atau beberapa orang yang ditarik ke muka pengadilan karena telah dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang. Dalam hal ini, atas gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Ibu Mira, pihak yang dituju sebagai Tergugat adalah 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.

Sementara itu, apabila Ibu Mira dan Bapak Candra melalui negosiasi sepakat bahwa Ibu Mira tidak akan menggugat Bapak Candra dengan syarat Bapak Candra menggugat BSI. Maka, atas gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Bapak Candra, pihak yang dituju sebagai Tergugat I adalah BSI. Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 1367 ayat (1) *jo.* Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara, BSI adalah pihak yang bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum Penaksir Internal BSI karena telah dianggap melanggar hak Ibu Mira untuk mendapatkan hasil penjualan lelang dengan nilai tertinggi. Selain itu, Tergugat II dalam hal ini adalah Bapak Ega sebagai pembeli lelang. Hal ini dikarenakan pembeli lelang dengan dasar risalah lelang selanjutnya akan menguasai objek Hak Tanggungan yang menjadi sengketa.

Selanjutnya, menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Turut Tergugat adalah orang atau beberapa orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan suatu perbuatan, namun diikutsertakan dalam gugatan demi lengkapnya suatu gugatan. Dalam hal ini, pihak yang dituju sebagai Turut Tergugat adalah KPKNL karena KPKNL adalah pihak penyelenggara lelang dan tidak menguasai barang sengketa, serta tidak berkewajiban melakukan suatu perbuatan. Adapun, dalam Pasal 52 ayat (5) PMK No. 213/2020, diatur

bahwa KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penaksiran. Artinya, KPKNL tidak bertanggung jawab atas besaran nilai limit yang ditetapkan berdasarkan laporan penaksiran oleh Penaksir Internal BSI. Dengan demikian, Bapak Candra dalam melakukan upaya gugatan perbuatan melawan hukum ditujukan kepada BSI sebagai Tergugat I, Bapak Ega sebagai Tergugat II, dan KPKNL sebagai Turut Tergugat.

## **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 KUHPdata, 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).