

BAB II

NILAI LIMIT SEBAGAI ACUAN HARGA LELANG

2.1 Penentuan Nilai Limit dalam Lelang

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual.⁸ Nilai harta jaminan hak tanggungan harus lebih besar daripada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah *Loan to Value Ratio*. Nilai hak tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman. Nilai hak tanggungan ini harus di cantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam proses lelang yang menggunakan harga limit, Pejabat Lelang berwenang mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui harga limit yang ditentukan. “Nilai limit pada lelang ini ditentukan oleh penjual sesuai ketentuan dalam Pasal 44 PMK No 27/PMK.06/2016, pemilik barang maupun pemohon lelang, yaitu pihak yang berwenang yang oleh peraturan perundang-undangan dikuasakan.”⁹

Nilai limit ditentukan berdasarkan permintaan penjual pada hasil penilaian terhadap barang yang akan dilelang. Penilaian atas barang untuk

⁸ Fatoni, M. F. *Wewenang Tim Penilai (Appraisal) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan*. Negara Dan Keadilan, 8(1), 2019, h.6

⁹ Nasichin, M., & Candra, A. *Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual*. Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, 9(2), 2020, h.9

lelang dengan harga jual diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) harus dilakukan oleh penilai independen (*independent appraisal*) sesuai ketentuan dalam pasal 45 PMK No 27/2016 dan pasal 21 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 No.189 yang juga merupakan salah satu persyaratan penjual.¹⁰ Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Jika penilaian dilakukan oleh penilai independen, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian dalam menentukan lelang adalah nilai pasar dan nilai likuidasi.

Penjual dapat menentukan nilai pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk mendapatkan nilai limit. Nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil 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. Nilai likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran. “Bank biasanya membutuhkan cepat pelunasan utang melalui lelang dan tidak akan menunggu waktu normal pemasaran demi mencapai harga pasaran.

¹⁰ *Ibid.*, h.9

Diperbolehkan adanya nilai likuidasi, yaitu harga pasaran yang didiskon karena waktu ekspos/pemasaran yang relatif singkat.”¹¹

Nilai limit harus ditetapkan dahulu oleh penjual yang berdasarkan pada hasil penilaian dari penilai, di mana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh penjual jika tidak sesuai dengan standar yang telah di tentukan sehingga dapat lebih menjamin tercapainya rasa keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan dilelang. Dalam menentukan nilai pasar atau nilai likuidasi, penilai perlu menggunakan analisis atau opini waktu eksposur (*exposure time*) yang dapat ditetapkan. “Dalam kondisi pasar yang tidak signifikan dalam waktu singkat, maka perlu dipertimbangkan kembali oleh penjual dan diperlukan kehati-hatian dari penilai untuk menganalisis penilaian sehingga menghasilkan indikasi nilai pasar atau indikasi nilai likuidasi.”¹²

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual. Namun tidak menjelaskan bagaimana pertanggung jawaban penjual terhadap nilai limit yang telah ditetapkan kepada debitur. Harga limit dapat mendorong penawaran yang lebih agresif lebih dari sekedar kompensasi risiko tidak

¹¹Roseline, E. *Jika Bank Melelang Barang Jaminan di Bawah Harga Pasar*. hukumonline.com. <https://hukumonline.com/klinik/a/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar-lt59ed9a0818cb5> di akses pada tanggal 10 Januari 2023

¹² Sinaga, B. T., Ismi, H., & Hasanah, U. *Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru*. Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Bidang Ilmu Hukum, 6(2), 2020, h.10

terjual. Penetapan harga limit lelang yang lebih tinggi dari harga pasar, akan menyebabkan harga lelang menjadi tidak efektif. Sehingga harga limit tidak menjadi ukuran yang baik dalam penentuan harga lelang. Penetapan harga limit yang lebih rendah dari harga pasar menyebabkan tidak tercapainya kontribusi pemasukan kas daerah yang maksimal. Jika penetapan harga lelang dilakukan oleh penaksir dari internal bank atau kreditur, maka harus mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai hak tanggungan, nilai pasar dan nilai likuidasi dilihat dari harga tertinggi. Eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan dengan nilai limit di bawah harga pasar diperbolehkan dan sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikarenakan penawaran menjadi terbatas dan harga objek menjadi relatif jauh lebih rendah dari harga pasar.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PMK Nomor 101 tahun 2014 Tentang Penilai Publik, yang dimaksud penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian. Dalam rangka mendukung perekonomian yang sehat dan efisien, diperlukan keputusan oleh pihak ekonomi, baik masyarakat, bisnis maupun pemerintah yang tepat dan didasari oleh pertimbangan profesional. Hasil penilaian merupakan bagian dari pertimbangan profesional yang memberikan kontribusi penting. Penilai internal bank dan penilai independen dalam melakukan penilaian jaminan kredit berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Penilai internal bank dalam melakukan penilaian jaminan kredit melalui proses pengelompokan jenis kredit yang diberikan sehingga dapat menentukan jaminan kredit yang dapat diterima oleh bank. Penilai independen melakukan penilaian berdasarkan lingkup penugasan yang diberikan dengan melakukan identifikasi setiap data yang diperlukan. “Penetapan nilai limit tetap dikuasai oleh penjual dikarenakan penilaian dari penilai independen maupun penaksir internal hanya memberikan gambaran secara umum mengenai nilai limit yang dapat ditetapkan untuk objek jaminan tersebut. Opini yang diberikan menjadi pertimbangan penjual dalam hal menetapkan nilai limit. Belum adanya metode penetapan nilai limit secara pasti yang diatur dalam undang-undang merupakan kelemahan dalam undang-undang tentang pelaksanaan lelang tersebut.”¹³

Banyak persoalan kreditur yang menetapkan nilai limit barang jaminan hak tanggungan di bawah harga yang wajar bahkan sering ditemukan kreditur menjual jaminan tersebut bukan menggunakan nilai likuidasi yang sesungguhnya namun nilai utang.

2.2 Upaya Hukum terhadap Kerugian Debitur atas Pelanggaran Objek Hak Tanggungan yang Dilelang di bawah Nilai Likuidasi

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum pada kreditur dapat terlaksana manakala kreditur dapat melaksanakan proses eksekusi atas jaminan yang telah diberikan kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang debitur secara efektif dan efisien, sehingga kreditur dapat memperoleh kembali haknya

¹³*Ibid.*, h.10

untuk dapat menerima pengembalian atau pembayaran kredit secara optimal. Proses eksekusi dilaksanakan apabila debitur wanprestasi atas perjanjiannya oleh para pihak dalam perjanjian kredit. Kreditur untuk memperoleh haknya dalam pelunasan utang debitur melalui lelang objek jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan utang dari hasil lelang tersebut. Di dalam perjanjian kredit, ketika menggunakan jaminan hak tanggungan dikenal istilah akta pemberian hak tanggungan yakni perjanjian kebendaan di mana dilakukan pendaftaran kemudian mendapatkan sertipikat hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)” mengatakan jika pemberi Hak Tanggungan didasarkan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tersebut dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Jaminan kebendaan yang dapat diikat oleh hak Tanggungan sesuai UUHT bertujuan supaya kreditur sebagai pemegang jaminan yang kuat secara dan diakui secara yuridis. Jaminan tersebut harus diikat dengan cara pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai objek tersebut berada. Dengan adanya hak tanggungan maka lembaga telah memberikan wewenang kepada kreditur sebagai pemegang hak jaminan. Proses yang dapat dilakukan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan harus sesuai dengan peraturan yang tertulis, kemudian harus dinyatakan

bahwa objek milik debitur sudah dapat dieksekusi sehingga sudah disetujui oleh para pihak.¹⁴

Pemberian kepastian dan perlindungan hukum terhadap debitur atas eksekusi lelang hak tanggungan yang tidak mencapai nilai maksimum. Pada “Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan juncto Pasal 6 ayat (2)” Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara memberikan hak kepada penjual untuk menentukan syarat lelang yang sifatnya khusus, kemudian dengan syarat khusus tersebut tidak dapat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Agar apabila penjualan lelang dilakukan tidak di muka umum oleh pejabat lelang maka eksekusi objek lelang sudah atas peraturan-peraturan yang berlaku atas persetujuan wewenang dari pemerintah. Untuk melaksanakan proses eksekusi lelang atas objek yang sudah dijamin pada pihak kreditur maka debitur dan kreditur harus memperhatikan prosedur untuk terlaksananya lelang agar tidak menimbulkan kerugian kedua belah pihak.

Penjualan yang dilakukan melalui oleh kantor lelang dengan cara penjualan dengan penawaran tinggi maupun rendah, penawaran secara tertulis dengan pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari tanggal pelelangan tersebut. Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur telah ada perlindungan kepada pihak yang bersangkutan. Perlindungan itu tercantum pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan

¹⁴Hutapea, J. *Perlindungan Hukum terhadap Debitur atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum*. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, 9(3), 2021, h. 408.

apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak terhadap kreditur dan debitur misalnya ketentuan bunga dan denda yang tertulis di dalam perjanjian kredit masih tetap diberlakukan, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberikan izin kepada pihak Kreditur yang akan masuk ke dalam masing-masing agunan kredit sebagai pelunasan kredit.

Sama halnya dengan perlindungan debitur, saat dilakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku misalnya seperti agunan yang diberikan tidak setara dengan hutang yang dimiliki oleh debitur maka pada saat pelaksanaan lelang untuk menentukan nilai harga objek jaminan haruslah sebagai berikut :

1. Sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya pada tahap awal pelelangan harga minimum objek yang akan dilelang ditetapkan oleh debitur.
2. Kemudian setelah 30 hari jika objek belum terjual maka harga akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek dengan harga terendah.
3. Apabila objek lelang belum laku terjual maka pihak kreditur wajib menjatuhkan nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan di kembalikan ke debitur yang memilik hak tanggungan tersebut.

Dengan adanya hubungan sebab akibat atas perbuatan kreditur yang menetapkan nilai limit di bawah harga yang wajar, maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak debitur. Dalam hal gugatan perbuatan melawan hukum yang pada pokok perkaranya mengenai penetapan nilai limit di bawah harga wajar, pihak KPKNL hanya bertanggung jawab mengenai prosedur yang berlaku yang dilaksanakan pada saat pelaksanaan lelang dilakukan bukan bertanggung jawab pada penetapan nilai limit di bawah harga wajar tersebut, karena pihak KPKNL tidak bertanggung jawab dalam penetapan nilai limit, pemohon lelanglah yang bertanggung jawab secara penuh terhadap penetapan nilai limit obyek hak tanggungan tersebut.

Perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan penetapan nilai limit dapat dengan jelas menjadi dasar pertimbangan untuk permohonan membatalkan hasil lelang karena tidak memenuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1338 ayat 3 BW yang dijelaskan bahwa suatu perjanjian yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pengertian pembeli beritikad baik yang tercantum dalam kesepakatan kamar kamar perdata tanggal 9 oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Suatu perjanjian harus terpenuhi suatu syarat subyektif dan obyektif. Tindakan-tindakan merugikan yang sedari awal dilakukan oleh penjual dalam penetapan nilai limit lelang eksekusi dengan menetapkan nilai limit rendah agar proses penjualan. Oleh sebab itu dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut diatas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan penetapan nilai limit ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum¹⁵.

¹⁵Nasichin, M., & Candra, A. *Penetapan Nilai Limit Hak Tanggungan Dibawah Harga Wajar Oleh Kreditor Atau Penjual*. Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, 9(2), 2020, h.12

2.3 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Penentuan Nilai Limit Di Bawah Nilai Likuidasi

Debitur yang merasa dirugikan atas penentuan nilai limit lelang dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan. Setiap warga negara yang merasa hak-haknya dilanggar, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri atas perbuatan melawan hukum, karena kreditur/pihak bank sebagai penjual dalam lelang, baik karena kesalahan atau kelalaiannya, membuat objek jaminan terjual di bawah harga pasar. Perbuatan melawan hukum tidak terlepas dari klausa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, tiap perbuatan yang melanggar hukum, dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.¹⁶

Perbuatan dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmaige daad*) apabila memenuhi unsur-unsur tertentu. Unsur tersebut telah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka unsur yang harus terpenuhi adalah:¹⁷

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak

¹⁶Tektona, R. I., & Mutiarachmah, U. *Upaya Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Lelang oleh Bank di Bawah Harga Pasar*. *Yurispruden : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, 4(2), 2021, h.167

¹⁷*Ibid.*, h.168

berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak juga unsur kausa yang diperbolehkan sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2. Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya. Yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
 - b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
 - e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid welke in het maatschappelijk yerkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*).
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku agar dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi di dasarkan kepada undang-undang lainnya.

4. Adanya kerugian (*schadle*) bagi korban juga merupakan syarat, agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian material, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian imaterial, yang juga akan di nilai dengan uang.
5. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi.

Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai *sinequa non*. *Von Buri* adalah salah satu hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Kepastian hukum serta hukum yang lebih adil mudah untuk dicapai, maka tercipta suatu konsep yang dikenal dengan konsep sebab kira-kira (*proximate cause*). *Proximate Cause* merupakan bagian yang paling

membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum, tentang perbuatan melawan hukum. Potensi gugatan pada pelaksanaan lelang eksekusi sangat tinggi. Terdapat beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang antara lain terkait:¹⁸

1. Gugatan atas dasar kesalahan / kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan / kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/ perjanjian yang cacat / tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan / kelalaian institusi / lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditur (Pengadilan Negeri, Panitia Urusan Piutang Negara) meliputi perbuatan mengenai paksa / penyitaan / SP3N/ pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan,
5. Gugatan atas dasar kesalahan / kelalaian lain-lain.

Adapun pihak tergugat di antaranya bank kreditur, Panitia Urusan Piutang Negara, Kantor Lelang, debitur yang menjaminkan barang dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam

¹⁸ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung; Mandar Maju, 2013

dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan, penetapan nilai atau harga limit haruslah berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai yang bersifat independen. Penilai dapat berupa orang pribadi atau perusahaan terjamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian. hal ini bertujuan untuk menghindari adanya konflik kepentingan terhadap objek yang dinilainya dan penaksiran oleh penaksir yang berasal dari internal pemohon lelang ataupun pemilik barang. Tetapi tidak jarang penetapan nilai harga limit terhadap objek jaminan yang akan dieksekusi terlalu rendah dan terdapat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh penjual dalam menentukan nilai limit tersebut.

Perbuatan yang termasuk *onrechtmatige daad* dalam penetapan harga limit yang rendah pada lelang eksekusi dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi hakim untuk menentukan *onrechtmatige daad* yang menjadi faktor pembatalan lelang atas dasar putusan hakim dengan pertimbangan bahwa perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebabkan kerugian (*schade*) dan kualitas atau sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian. Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Tetapi tidak dapat dibatalkan tersebut mengandung syarat lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang sudah berlaku. Sehingga pembatalan lelang yang sudah dilaksanakan tetap

dapat dilakukan jika proses pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan yang berlaku atau melawan hukum.

Pada perkara putusan nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby, Nurul Komijah melakukan gugatan dengan memberikan keterangan bahwa obyek yang dikuasai sudah di lelang oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk) dengan menjual obyek milik penggugat melalui perantara Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya) dengan harga yang ditetapkan jauh di bawah harga pasar. Tergugat I dengan menunjuk Tergugat II yang menjual melalui lelang yang dimenangkan oleh Turut Tergugat (Sugiri Heru Sasongko) tanpa prosedur yang benar serta hanya menjual Rp.3.905.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus lima juta rupiah) di mana harga lelang tersebut sangat jauh di bawah harga pasar yang menurut perkiraan penggugat obyek jaminan tersebut masih laku di jual dengan harga Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) sangat merugikan pihak Penggugat serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat sebagai debitur. Seharusnya harga likuidasi sekitar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) sampai Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).

Gugatan yang dilakukan Nurul Komarijah tertolak seluruhnya pada perkara putusan nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), dengan alasan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*feitelijke grond*), karena perbuatan Tergugat I telah sesuai

dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang cacat hukum atau melawan hukum

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo dan Rekan yang melakukan *appraisal* atau menilai nilai limit obyek lelang sebagai Pihak Tergugat.

Tergugat I telah menetapkan harga jual benda lelang sudah sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Pelaksanaan Lelang. Selanjutnya Tergugat I tidak diperlukan koordinasi dengan pemilik barang (Penggugat) dalam hal penentuan harga limit lelang objek Penggugat tersebut. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 45 b yang berbunyi “Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Dalam hal ini objek yang dahulu milik Penggugat telah dilelang untuk harga limit di atas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) maka pasti menggunakan Kantor Jasa Penilai Independen (KJPP) yang memiliki metode dalam penilaiannya yang memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti.

Selanjutnya dalam tingkat Kasasi Putusan Nomor: 2197 K/ Pdt/2018, berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang disebutkan “dalam pelaksanaan lelang

eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi harta Pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi”; Bahwa nilai likuidasi dalam perkara *a quo* Rp3.901.740.000,00 (tiga milyar sembilan ratus satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah), sedangkan objek sengketa terjual dalam lelang oleh Turut Tergugat seharga Rp3.905.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus lima juta rupiah); Bahwa dengan demikian objek sengketa laku dalam lelang terjual di atas nilai likuidasi, oleh karenanya lelang sah dan tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada Peninjauan Kembali pada Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019 menyatakan bahwa *appraisal* (juru taksir) dilibatkan sebelum penetapan lelang, seharusnya penaksiran harga objek lelang oleh *appraiser* (juru taksir) setelah terbit penetapan lelang, meskipun objek lelang terjual lebih tinggi daripada nilai likuidasi, namun harga tersebut tetap di bawah NJOP. Akan tetapi, lelang yang dilakukan Tergugat I terhadap objek milik Penggugat melalui perantaraan Tergugat II prosedur lelang tidak terpenuhi. Juru taksir melakukan penilaian untuk menentukan nilai limit terhadap obyek lelang karena adanya permintaan dari bank atau penjual. Antara bank dengan *appraiser* melakukan perjanjian yang harus dilaksanakan.