



# Recht Studiosum Law Review

Journal homepage: <https://talenta.usu.ac.id/rslr>



## Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)

### *Legal Analysis Of Decisions Tort In Auctions For Execution Of Mortgage Rights (Study Of Decision Number 823 PK/Pdt/2019)*

Lulu Azura Pulungan<sup>\*1</sup>

<sup>1</sup> Universitas Sumatera Utara, Medan, 20155, Indonesia

\*Corresponding Author: [luluazura22@gmail.com](mailto:luluazura22@gmail.com)

#### ARTICLE INFO

##### Article history:

Received 6 May 2023

Revised 23 May 2023

Accepted 29 October 2023

Available online

<https://talenta.usu.ac.id/rslr>

E-ISSN: 2961-7812

P-ISSN: 2985-9867

##### How to cite:

Pulungan, Lulu A. (2023). Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Recht Studiosum Law Review. 2(2), 1-19;

#### ABSTRACT

*In a credit agreement, the risk that may occur is that the debtor does not pay the debt or wanprestatie. So that the bank requires the debtor in the form of a guarantee that must be provided, functioning as a debt repayment if the debtor wanprestatie. However, in practice many creditors carry out mortgage execution auctions without trying to sell the collateral at the maximum price and do not set a limit value carefully and responsibly to the detriment of the debtor. Then the debtor can sue it as a tort. The formulation of the problem in this undergraduate thesis is how to regulate the auction for the execution of mortgage rights according to Indonesian law, how tort in the auction for the execution of mortgage rights and how to analyze the law on the judge's considerations in the Judgment of Judicial Review Number 823 PK/Pdt/2019. The research method used is normative juridical, that is, a method that refers to legal norms by means of library research. This research is descriptive analytical. The result of this study is that the Plaintiff sued the Defendants at the Judicial Review level. The Plaintiff considers that Defendant I's action in carrying out an auction for the execution of mortgage rights through Defendant II which was won by the Co-Defendant at a selling price far below the market price is an Unlawful Act. As for the analysis of the judge's legal considerations in the Judicial Review decision Number 823 PK/Pdt/2019, this is appropriate and fair because the auction conducted by Defendant I on objects belonging to the plaintiff through the intermediary of Defendant II which was won by the co-defendant harmed the plaintiff because the auction price was far below from NJOP. Thus fulfilling the element of tort.*

**Keyword:** Tort, Execution for (Public) Auction

#### ABSTRAK

Pada perjanjian kredit risiko yang mungkin terjadi ialah debitur tidak membayar utang atau cidera janji (*wanprestasi*). Sehingga bank mensyaratkan kepada debitur berupa jaminan yang harus diberikan, berfungsi sebagai pelunasan utang apabila debitur *wanprestasi*. Namun pada prakteknya banyak kreditor melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tidak mengupayakan jaminan tersebut dijual dengan harga yang maksimum dan tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati serta bertanggung jawab sehingga merugikan debitur. Maka debitur dapat menggugatinya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu bagaimana pengaturan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum di Indonesia, bagaimana perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi hak tanggungan dan bagaimana analisa hukum terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu



This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0).  
[10.32734/rslr.v2i2.11938](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

---

metode yang mengacu pada norma-norma hukum yang dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*). Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini bahwa Penggugat menggugat kembali Para Tergugat dalam tingkat Peninjauan Kembali. Penggugat menganggap tindakan Tergugat I yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat dengan harga jual jauh di bawah harga pasar merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun yang menjadi analisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019 ini adalah tepat dan adil karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek milik penggugat melalui perantara Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat merugikan Penggugat karena harga lelang jauh dibawah dari NJOP. Sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

**Keyword:** Perbuatan Melawan Hukum, Lelang Eksekusi

---

## 1. Pendahuluan

Setiap tindakan ada risiko yang mungkin saja bisa terjadi. Dalam perjanjian kredit risiko yang mungkin terjadi ialah debitur tidak membayar utangnya seperti yang telah diperjanjikan atau debitur cidera janji (*wanprestasi*). Untuk menghindari hal tersebut maka bank yang hanya dilandaskan kepercayaan bahwa debitornya dapat menyanggupi serta membayar utangnya, memberikan syarat kepada debitur dalam perjanjian kredit berupa jaminan yang harus diberikan yang berfungsi sebagai pelunasan utang apabila nantinya debitur *wanprestasi*.

Barang yang dijadikan jaminan tersebut bukan menjadi milik kreditor. Karena pada perjanjian kredit merupakan perjanjian utang-piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik suatu barang. Melainkan sebagai jaminan untuk melunasi utang yang apabila debitur tidak dapat membayar utangnya, maka sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, barang jaminan tersebut akan dijual secara lelang yang hasilnya untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan dikembalikan pada debitur.<sup>1</sup>

Sangatlah penting keberadaan hukum di tengah kehidupan masyarakat. Sebab dengan adanya aturan hukum di tengah kehidupan masyarakat, maka diharapkan ada jaminan atas keadilan, ketentraman, keteraturan, ketertiban dan kepastian hukum.<sup>2</sup> Untuk itu, negara juga memberikan kepastian hukum yaitu dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini dijelaskan bahwa jika debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>3</sup>

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditor sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang dibebani hak tanggungan akan dilelang untuk memperoleh pembayaran atau pelunasan piutang kreditor.

Sebagaimana dalam studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019, Nurul Komarijah selaku Penggugat melayangkan gugatan bahwa Tergugat I yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Kantor Cabang Mulyosari Surabaya, telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek milik penggugat melalui Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya. Kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat yaitu Sugiri Heru Sangoko.

Menurut Penggugat, lelang yang dimenangkan oleh Turut Tergugat senilai Rp3.905.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus lima juta rupiah). Sedangkan menurut Penggugat objek jaminan tersebut sangat jauh di bawah

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono. (1996). Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis. Jakarta: Djambatan, hal. 75

<sup>2</sup> Hasim Purba dan M. Hadyan Purba (2019). Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 4

<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, TLN Nomor 3632, Pasal 6.

harga pasar yang menurutnya masih laku dijual seharga Rp8.500.000.000,- (delapan miliar lima ratus juta rupiah).

Menurut Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020, Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia<sup>4</sup>, 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. Sehingga apabila nilai jual lebih rendah dari nilai pasar maka akan menimbulkan akibat hukum perbuatan melawan hukum seperti dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang melanggar hak pemilik barang tidak objektif dan terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan peraturan yang berlaku karena telah melaksanakan lelang yang terkait dengan harga lelang yang terlalu rendah atau di bawah harga pasar.

Maka berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019. Sehingga penulis akan menyusun Skripsi dengan judul “ANALISIS HUKUM PUTUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN NO.823 PK/Pdt/2019)”. Tujuan Penulisan ini adalah memberikan gambaran mengenai pengaturan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum dan pembuktian adanya perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi hak tanggungan serta analisis hukum terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019.

## 2. Metode Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis bahan atau pustaka yang ada seperti peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli, doktrin hukum dan sistem hukum yang berkaitan.<sup>4</sup> Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu sifat penelitian yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>5</sup> Pendekatan penelitian dilakukan penulis dalam penulisan ini adalah melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), yang didukung dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dalam skripsi ini.<sup>6</sup> Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder sebagai data utama. Data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian melainkan diperoleh dari studi kepustakaan.<sup>7</sup> Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) yang merupakan pengumpulan data-data melalui literatur berupa buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dan dokumen-dokumen pemerintah termasuk peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup> Alat pengumpulan data yang digunakan adalah berbagai macam dokumen yang berguna untuk bahan analisis. Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.<sup>9</sup> Metode analisis data yang dilakukan penulis adalah pendekatan kualitatif, yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan, pendapat para ahli hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini<sup>10</sup> serta memaparkan kesimpulan dan saran, yang dalam hal ini adalah kesimpulan yang ditarik dengan metode analisa data deduktif yaitu cara penarikan kesimpulan yang sudah diketahui, diyakini, dan dikumpulkan secara lengkap, kemudian melalui data atau gejala umum ini dibandingkan serta dianalisis dengan data-data atau gejala-gejala yang diteliti dalam lapangan yang bersifat khusus.<sup>11</sup>

## 3. Hasil dan Pembahasan

<sup>4</sup>Peter Mahmud Marzuki (2016). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 29

<sup>5</sup> Zainuddin Ali (2009). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 105

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, Op. Cit, Hal. 133

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro (1983). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 24

<sup>8</sup> Bambang Sunggono. (2006). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Indonesia, hal. 192

<sup>9</sup> Natalina Nilamsari. (2014). Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif. Jurnal Wacana, 13(2), hal. 178

<sup>10</sup> Muhaimin (2020). Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press, hal. 68

<sup>11</sup>Ibid, Hal. 25

### 3.1. Pengaturan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Hukum di Indonesia

#### 3.1.1. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Pada Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, memberikan definisi hak tanggungan yaitu “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.<sup>12</sup>

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, bahwa hak tanggungan memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditor tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.<sup>13</sup>

Dasar hukum mengenai Hak Tanggungan ialah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sebelum berlakunya Undang-Undang ini, peraturan mengenai pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha dan hak bangunan.<sup>14</sup>

Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.<sup>15</sup>

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan ialah:<sup>16</sup>

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

Subjek hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 9 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan. Mengenai prosedur pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yakni dengan cara:<sup>17</sup>

1. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu, yang merupakan hak yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
2. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

<sup>12</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 1 Angka 1

<sup>13</sup> Sutan Remy Sjahdeini (1996). Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan. Airlangga University Press, hal 3.

<sup>14</sup> Salim HS, Op. Cit, hal. 98

<sup>15</sup> Maria. S.W Sumardjono (1996). Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 67

<sup>16</sup> Munir Fuady (2002). Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 146

<sup>17</sup> H. Salim HS, Op. Cit, hal. 14

Pada Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ada 4 (empat) macam cara hapusnya hak tanggungan yaitu:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Dijelaskan dalam Pasal 3 UUHT bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada ataupun yang belum ada namun sudah diperjanjikan. Misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi.
- b) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. Mengenai dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, dilakukan dengan memberikan pernyataan tertulis yang dibuat oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan yang dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan karena hak tanggungan membebani objek hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

### 3.1.2. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam KUHPerdara, lelang tidak diatur secara khusus namun penjualan lelang diatur dalam ketentuan dalam buku III tentang perikatan KUHPerdara mengenai jual beli. Dalam Pasal 1319 KUHPerdara mengatur bahwa semua perjanjian baku yang mempunyai nama khusus maupun tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum.<sup>18</sup> Lelang dalam hal ini dapat dipersamakan dengan jual-beli sebagaimana tercantum pada Pasal 1457 KUHPerdara.

Dalam Pasal 1 angka 5 PMKRI No.213/PMK.06/2020, didefinisikan bahwa lelang eksekusi ialah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup>

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditor memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Apabila hasil penjualan lebih besar daripada piutang, maka sisanya diberikan kepada debitor yang menjadi pemberi hak tanggungan.

Pemohon lelang atau kreditor yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara lelang harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan prinsip *parate eksekusi*. Kreditor harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Lelang pada KPKNL berwenang untuk menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan pemohon lelang atau kreditor dalam hal melakukan penjualan barang objek jaminan yang dibebani hak tanggungan.

Pada eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan eksekusi melalui *fiat* dari Ketua Pengadilan atau eksekusi hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh kreditor sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT). Dalam Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak

<sup>18</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tahun 1992 [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, Pasal 1319.

<sup>19</sup> Republik Indonesia, Menteri Keuangan, Op. Cit, Pasal 1 ayat (5).

Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

### 3.1.3. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam eksekusinya, karena objek eksekusi hak tanggungan berada di tangan kreditor.<sup>20</sup> Eksekusi sertifikat Hak Tanggungan mudah karena adanya kekuasaan kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi tanpa persetujuan debitur serta perintah dari Pengadilan Negeri. Eksekusi sertifikat Hak Tanggungan adalah pasti karena Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Cara yang ditempuh apabila debitur wanprestasi yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT dapat ditafsirkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan yang sekarang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan sehingga dalam pelaksanaan hak seperti itu tidak melalui pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara. Kewenangan seperti itu sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan, itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai *parate executie*.<sup>21</sup>

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, kreditor dapat melakukan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, eksekusi ini merupakan pelaksanaan dari Penjelasan Pasal 14 UUHT. Oleh karena itu sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur wanprestasi siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

### 3.1.4. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020*

Dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 disebutkan bahwa penyelenggara lelang terdiri atas KPKNL, balai lelang, dan kantor pejabat lelang kelas II. Seperti yang sudah dibahas sebelumnya bahwa KPKNL berwenang menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan penjual. Maka Balai Lelang berwenang menyelenggarakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan penjual. Dan kantor pejabat lelang kelas II berwenang menyelenggarakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan penjual atau balai lelang selaku kuasa dari penjual.

<sup>20</sup> Rachmadi Usman (2009). Hukum Jaminan Keperdataan, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 490

<sup>21</sup> J. Satrio (2002). Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Bandung: Citra Aditya, hal. 232

Pada prinsipnya, Kepala KPKNL, pejabat lelang kelas II atau pemimpin balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Permohonan lelang diajukan oleh penjual. Dalam mengajukan permohonan lelang, penjual dapat mengusulkan cara penawaran lelang. Mengenai waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh kepala KPKNL yang dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL. Dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai dasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

### 3.2. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

#### 3.2.1 Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam Bahasa Belanda dikenal dengan istilah “*onrechtmatige daad*” dan dalam Bahasa Inggris dengan “*tort*”. Kata “*tort*” berasal dari kata latin “*torquere*” atau “*tortus*” dalam bahasa Perancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Perancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).<sup>22</sup>

Kata “*tort*” berkembang sedemikian rupa sehingga berarti perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian. Sehingga serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum atau biasa disebut *onrechtmatige daad* dalam sistem hukum Belanda atau di Negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.<sup>23</sup>

Istilah perbuatan melawan hukum yang merupakan terjemahan dari *onrechtmatige daad* diartikan berbeda-beda oleh para ahli hukum. Ada yang menyebutnya sebagai perbuatan melanggar hukum. R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan *onrechtmatige daad* sebagai perbuatan melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum lebih tepat berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.<sup>24</sup>

Istilah perbuatan melawan hukum digunakan oleh Mariam Darus Badruzaman yang mengartikan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut.<sup>25</sup>

Perbuatan melawan hukum ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Dari definisi tersebut jelaslah kiranya bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut diwajibkan pertanggungjawaban untuk ganti rugi.

Ada tiga kategori dari perbuatan melawan hukum yaitu:

- 1) Perbuatan melawan hukum karena disengaja
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa melakukan kesalahan (dilakukan tidak dengan unsur sengaja atau kelalaian)
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Terdapat perbedaan pengertian antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi. Kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi disebabkan karena adanya perjanjian. Sedangkan perbuatan melawan hukum diserahkan pada hakim untuk menilainya. Begitu juga dengan pembuktiannya terdapat perbedaan wanprestasi harus dibuktikan hal apa saja yang dilanggar dalam perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum tentang kesalahan yang telah diperbuat tergugat. Tuntutan dalam wanprestasi dapat dilakukan somasi

<sup>22</sup> Munir Fuady I, loc. Cit.

<sup>23</sup> Rachmat Setiawan. (1982). Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung: Alumni, hal 7

<sup>24</sup> Wirjono Prodjodikoro. (2000). Perbuatan Melanggar Hukum, Bandung: Mandar Maju, hal 1

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman. (1983). KUHPerdata – Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Bandung: Alumni, hal. 146

untuk kelalaian tergugat. Berbeda dengan perbuatan melawan hukum, penuntutan langsung atas perbuatan tergugat.<sup>26</sup>

Dalam pembuktian kesalahan dalam melakukan perbuatan melawan hukum, kesalahan mencakup dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas (terdapat kelalaian dan kesengajaan) dan kesalahan dalam arti sempit (hanya berupa kesengajaan). Seseorang yang pada waktu melakukan perbuatan melawan hukum apabila ia tahu benar bahwa perbuatannya akan berakibat suatu keadaan tertentu yang merugikan pihak lain, maka dapat dikatakan bahwa seseorang tersebut dapat dipertanggungjawabkannya. Syarat untuk dikatakan bahwa seseorang itu tahu benar akan adanya akibat itu yaitu bahwa ia tahu hal adanya keadaan-keadaan sekitar perbuatannya yaitu keadaan-keadaan yang menyebabkan kemungkinan akibat itu akan terjadi.

Syarat kesalahan pada Pasal 1365 KUHPerdata, pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan tersebut dipersalahkan padanya. Unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum dianggap ada apabila dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau harta benda korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) dari korban tersebut.<sup>27</sup>

Perbuatan melawan hukum dengan unsur kelalaian berbeda dengan perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan. Dengan kesengajaan, ada niat dalam hati dari pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban, atau paling tidak dapat mengetahui secara pasti bahwa akibat dari perbuatannya tersebut akan terjadi. Akan tetapi, dalam kelalaian tidak ada niat dalam hati dari pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian, bahkan mungkin ada keinginannya untuk mencegah terjadinya kerugian tersebut. Dengan demikian, dalam perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan, niat atau sikap mental menjadi faktor dominan, tetapi pada kelalaian, yang dipentingkan ialah sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya.<sup>28</sup>

### 3.2.2 *Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum*

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengatur mengenai pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum. Baik yang karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdata lebih mengarah kepadatuntutan petanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtamtigenalaten*). Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Apabila kerugian ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengelompokkan masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yakni:

- 1) Tanggung jawab langsung
- 2) Tanggung jawab tidak langsung

### 3.2.3 *Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum*

Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dari segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut:

<sup>26</sup> Amran Suadi (2018). *Peyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah* (Penemuan dan Kaidah Hukum), Jakarta: Prenadamedia Group, hal 120.

<sup>27</sup> Munir Fuady, Op. Cit., hal. 45-46

<sup>28</sup> Munir Fuady, Op. Cit., hal. 73



- a) Konsep ganti karena wanprestasi kontrak
- b) Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum

Ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak diatur dalam KUHPerdara, maka diterapkan metode penemuan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, metode penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.<sup>29</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur kerugian dan ganti rugi yang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 pendekatan sebagai berikut:

- a) Ganti Rugi Umum  
Ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.<sup>30</sup>
- b) Ganti Rugi Khusus  
KUHPerdara juga mengatur ganti rugi khusus yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Ganti rugi khusus terhadap perbuatan melawan hukum seperti ini, yang umumnya dalam bentuk ganti rugi immateril, diberikan dengan mengikuti persyaratan yuridis seperti memperhatikan berat ringannya penghinaan, memperhatikan pangkat dan kedudukan serta kemampuan si terhina, memperhatikan pangkat dan kedudukan serta kemampuan si menghina, memperhatikan situasi dan kondisi, memperhatikan pernyataan menyesal dan permintaan maaf di depan umum dan memperhatikan adanya perdamaian atau pengampunan di antara para pihak. Hal ini bahkan dapat menggugurkan tuntutan.<sup>31</sup>

#### 3.2.4. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, potensi diajukannya gugatan sangat tinggi. Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang sebagai Negara hukum atau *rechtstaat*. Setiap warga Negara yang merasa haknya terlanggar, maka setiap warga Negara berhak untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang, sebagian besar terjadi karena perbuatan melawan hukum. Tuntutan/petitum yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).<sup>32</sup>

Seorang debitor secara perseorangan bisa mengajukan gugatan perdata perihal jaminan yang sudah dilelang ke pengadilan, maka pada prinsipnya pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan oleh seseorang. Namun demikian, perlu ditelaah lebih lanjut mengenai dalil apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan tersebut oleh debitor, yaitu misalnya jika utangnya ternyata belum jatuh tempo, atau adakah perbuatan melawan hukum dalam pembuatan perjanjian pokok sebelum dilakukan pembebanan hak tanggungan.

Dalam praktek banyak terjadi ketidakterimaan debitor dalam keputusan lelang terhadap hak tanggungan yang menjadi jaminan kreditnya. Debitor yang tidak terima kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan risalah lelang. Apalagi pelelangan terjadi dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Bank perihal menyalahi aturan tentang perjanjian kredit.

Menurut Purnama Sianturi, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:<sup>33</sup>

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo. (2014). Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hal. 46

<sup>30</sup> Munir Fuady, Loc. cit.

<sup>31</sup> Ibid, hal. 146.

<sup>32</sup> Wirjono Prodjodikoro, Op. Cit, hal. 4.

<sup>33</sup> Purnama T. Sianturi. (2008). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Bandung: Mandar Maju, hal. 34.

- 1) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta Bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
- 2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang dicatat/tidak sah, hak tanggungan;
- 3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/Lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) 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.

Masih menurut Purnama Sianturi, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:<sup>34</sup>

1. Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. 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 debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, 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 kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor 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.

### 3.3 Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019

#### 3.3.1. Pokok Perkara Putusan 823 PK/Pdt/2019

Putusan ini merupakan kasus antara Nurul Komarijah sebagai pemohon peninjauan kembali. yang bertempat tinggal di Jalan Sidosermo PDK I, Nomor 127, RT 01, RW 08, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Muslim Idris dan kawan, para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Muslim Idris & Rekan yang beralamat di Kompleks Villa Pertiwi, Blok G 10, Nomor 20, Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2019.

Melawan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Kantor Cabang Mulyosari Surabaya, berkedudukan di Komplek Ruko Sutorejo Prima Indah, Blok PFF, Nomor 78 H, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya. Dalam Kasus ini diwakili oleh Philipus Susilo Darsono selaku Pemimpin Cabang BRI, yang memberi kuasa kepada Heru Santoso sebagai Kepala Bagian Hukum Kanwil BRI Surabaya dan kawan-kawan yang beralamat di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Kantor Cabang, beralamat di Komplek Ruko Sutorejo Prima Indah, Jalan raya Mulyosari, Nomor 78 H, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2018. Dalam hal ini sebagai Termohon Peninjauan Kembali.

Pemerintah Republik Indonesia *c.q.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *c.q.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *c.q.* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur *c.q.* Kantor

<sup>34</sup> Ibid.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya yang berkedudukan di Gedung Keuangan Negara (GKN) 1, Jalan Indrapura, Nomor 5, Surabaya, yang diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan kawan-kawan yang beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5, GKN, Lantai 5, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016. Dalam hal ini sebagai Termohon Peninjauan Kembali.

Sugiri Heru Sangoko sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali. Bertempat tinggal di Jalan Medayu Selatan, 21/35, RT 09, RW 04, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Davy Hindranata, Advokat pada Davy Hindranata & Partner, beralamat di Perumahan Griya Permata Hijau, Blok B-6, Wedoroklurak, Candi Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2019.

Pada awal terjadi sengketa yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor 772/Pdt.G/2016/PN.Sby. Kasus ini berawal dari Penggugat mengajukan kredit modal kerja dan/atau bermitra dengan Tergugat I sejak tahun 2002 sampai tahun 2014. Pada tahun 2012 Penggugat mendapatkan fasilitas kredit terakhir dari Tergugat I sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan rincian melalui persetujuan perpanjangan kredit No. 10 tanggal 2 Juli 2013 sebagai berikut:

- 1) KMK-1 yang dilaksanakan secara rekening koran dengan maksimum CO (*Credit Overeenkomst*) tetap Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dimana jangka waktu jatuh temponya berakhir pada tanggal 03 April 2013. Dengan penggunaan terpakai sebesar Rp 2.800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah).
- 2) KMK-1 yang dilaksanakan secara rekening koran dengan maksimum CO (*Credit Overeenkomst*) tetap Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dimana jangka waktu jatuh temponya berakhir pada tanggal 02 Juli 2016. Penggunaan terpakai Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Penggugat adalah pemilik atas objek tanah dan bangunan tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi). Terletak di Jl. Sidosermo PDK I/27 Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 470/Sidosermo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Kemudian Tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya seluas 179 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Perumahan Pondok Mutiara Blok Z-1 sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 419/Banjarbendo Desa Banjarbendo, Kecamatan/Kabupaten Sidoarjo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

Dalam prestasi atas pemenuhan kewajiban, Penggugat bersikap baik dan tidak pernah ada masalah. Sehingga dengan adanya jaminan objek Penggugat, maka pada tanggal 3 April 2013, Tergugat I memperpanjang lagi dengan sistem rekening koran, maksimum CO tetap sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) yang akan berakhir jatuh tempo pada tanggal 3 April 2014 sesuai akta Perjanjian Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 10 tertanggal 2 Juli 2013 yang di buat di Notaris dan PPAT Maria Baroroh, yang beralamat di Ruko Grand Achmad Jais No. 34 Blok A-9 Surabaya.

Atas fasilitas kredit yang diterima, Penggugat selalu lancar dalam memenuhi prestasinya, tetapi mulai tahun 2014 usaha Penggugat mengalami penurunan drastis oleh karena usaha Penggugat yang ada di Batam ada permasalahan serta tidak dikembalikannya pinjaman oleh saudari Sri Subianti yang merupakan mantan pimpinan cabang Bank BRI Mulyosari sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

Atas keterlambatan tersebut pihak Penggugat memberitahukan atas permasalahan keterlambatan tersebut dengan mendatangi kantor Tergugat I baik secara lisan bahwa Penggugat tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dengan memberitahukan kepada Bambang (AO) bahwa Penggugat akan berusaha untuk membayar pada bulan Desember 2014.

Ketika Penggugat mengurus usahanya di Batam, tidak mengetahui jika objek Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat I telah dilelang pada bulan Juli 2016 melalui perantara Tergugat II yang dibeli oleh Turut Tergugat dengan harga Rp 3.905.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus lima juta rupiah).

Terhadap pemberitahuan telah terlelangnya jaminan atas objek Penggugat tersebut baru diketahui ketika ada surat *Aanmaning* dari Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 26 Agustus 2016 dengan nomor perkara 46/Eks/2016/PN.Sby tentang permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Turut Tergugat terhadap objek Penggugat dan baru Penggugat mengetahui bahwa pemenang lelang atas objek Penggugat adalah Turut Tergugat.

Perbuatan Tergugat I dengan menunjuk pihak ketiga yaitu Tergugat II untuk melaksanakan lelang atas objek Penggugat dimana Tergugat II sebagai pihak yang ditunjuk oleh Tergugat I selama ini tidak pernah memberitahukan secara langsung kepada Penggugat melakukan pelelangan yang dimenangkan oleh pihak Turut Tergugat tidak dibenarkan secara hukum karena proses tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat.

Dalam surat gugatannya, Penggugat mengatakan bahwa akibat hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menunjuk Tergugat II yang menjual melalui lelang yang dimenangkan oleh Turut Tergugat tanpa prosedur yang benar serta hanya menjual Rp 3.905.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus lima juta rupiah) dimana harga lelang tersebut sangat jauh di bawah harga pasar atau umum yang menurut perkiraan Penggugat objek jaminan tersebut masih laku dijual dengan harga Rp 8.500.000.000,- (delapan miliar lima ratus juta rupiah). Dimana hal tersebut sangat merugikan pihak Penggugat serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat sebagai Debitor.

Pada Pengadilan tingkat pertama ini Majelis Hakim menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Majelis hakim menilai bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan prosedur lelang yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian juga dalam mengambil pelunasan atas utang Penggugat, Tergugat I telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam mengambil pelunasan atas utang Penggugat dengan melaksanakan lelang tidak dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Dalam putusan banding yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 717/PDT/2017/PT.SBY, putusan tersebut membatalkan Putusan tingkat pertama 772/Pdt.G/2016/PN.Sby. Putusan tingkat banding ini menerima permintaan banding dari Pembanding yang semula merupakan Penggugat atas nama Nurul Komarijah.

Dalam Putusan Banding Nomor 717/PDT/2017/PT.SBY ini mengabulkan gugata Penggugat untuk sebagian yaitu:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 763/2016, tanggal 18 Juli 2016 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 4) Menyatakan bahwa SHM Nomor 470, atas nama Turut Tergugat – Turut Terbanding Sugiri Heru Sangoko tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 5) Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan menaati putusan dalam perkara ini;
- 6) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 7) Menolak gugatan Penggugat untuk bagian yang selebihnya.

Atas Putusan Banding tersebut, Turut Tergugat merasa tidak puas. Ia melayangkan kembali permohonan Kasasi. Dalam putusan kasasi tersebut, putusan tingkat banding dibatalkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 2197 K/Pdt/2018, dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Sugiri Heru Sangoko, Pemohon Kasasi II Pemerintah Republik Indonesia *c.q.* Kekayaan Negara *c.q.* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur *c.q.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Pemohon Kasasi III PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Tersebut;
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 71/Pdt/2017/PT Sby tanggal 18 Januari 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 22 Juni 2017

Dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Dengan pertimbangan bahwa Majelis Hakim meneliti kontra memori kasasi yang dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal Pengadilan Tinggi Jawa Timur tekah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa objek sengketa laku dalam lelang terjual diatas nilai likuidasi, oleh karenanya lelang sah dan tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Maka Majelis Hakim mengabulkan permohonan kasasi tersebut.

Atas putusan kasasi yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dengan nomor 2197 K/Pdt/2018, Nurul Komariah selaku Penggugat, kembali melayangkan peninjauan kembali. Dalam putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019, Majelis Hakim mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Nurul Komarijah tersebut dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2197 K/Pdt/2018, tanggal 8 Oktober 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 717/Pdt/2017/PT Sby., tanggal 18 JANuari 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 772/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 22 Juni 2017.

#### **MENGADILI KEMBALI:**

Dalam Provisi:

1. Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 763/2016, tanggal 18 Juli 2016 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan bahwa SHM Nomor 470, atas nama Turut Tergugat Sugiri Heru Sangoko tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan menaati putusan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

#### **3.4. Analisis Perbuatan Melawan Hukum dalam Pertimbangan Hakim Memutus Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019 Menurut Hukum Positif di Indonesia**

Pertimbangan hakim merupakan dasar dari suatu putusan. Pertimbangan sering disebut sebagai *consideran*. Isinya harus memuat alasan-alasan hakim mengambil putusan demikian dan dapat sebagai pertanggungjawaban kepada masyarakat, sehingga putusan tersebut memiliki nilai yang objektif. Dalam mengemukakan pertimbangan hukumnya, hakim mencari kualifikasi peristiwa konkret yang sudah diuraikan menjadi peristiwa hukum dengan menjelaskan pokok yang dipersengketakan.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Tata Wijayanta. (2011). Perbedaan Pendapat Dalam Putusan Pengadilan, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hal. 15.

Untuk dapat memberikan putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur Negara dan sebagai wakil Tuhan yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang akan diterapkan baik peraturan hukum tertulis dan yang tidak tertulis.<sup>36</sup>

Permohonan Peninjauan Kembali dapat dilakukan apabila dalam putusan mengenai perkara yang bersangkutan ditemukan hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya suatu kebohongan, tipu muslihat, atau bukti-bukti palsu, yang untuk itu semua telah dinyatakan pula oleh hakim pidana. Peninjauan kembali dapat diajukan dengan masa tenggang waktu 180 hari sejak diketahuinya kebohongan, tipu muslihat, atau bukti-bukti palsu berdasarkan putusan hakim pidana.
2. Adanya surat-surat bukti yang bersifat menentukan, jika surat-surat bukti dimaksud dikemukakan ketika proses persidangan berlangsung. Bukti semacam itu disebut pula dengan istilah *novum*. Peninjauan kembali dapat diajukan dengan masa tenggang waktu 180 hari sejak diketahui atau ditemukannya bukti baru (*novum*).
3. Adanya kenyataan bahwa putusan hakim mengabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut. Peninjauan kembali dapat diajukan dalam tenggang waktu 180 hari sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara.
4. Adanya bagian mengenai suatu tuntutan dalam gugatan yang belum diputus tanpa ada pertimbangan sebab-sebabnya. Peninjauan kembali diajukan dengan masa tenggang waktu 180 hari sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara.
5. Adanya putusan yang saling bertentangan, meskipun para pihaknya sama, mengenai dasar atau soal yang sama, atau sama tingkatannya. Peninjauan kembali ditujukan dengan masa tenggang waktu 180 hari sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara.
6. Adanya kenyataan bahwa putusan itu mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sehingga merugikan pihak yang bersangkutan. Peninjauan kembali dapat diajukan dengan masa tenggang waktu 180 hari sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara.

Dalam kasus ini, Debitur mengajukan Peninjauan Kembali karena debitur merasa putusan sebelumnya mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sehingga merugikan.

Analisis hukum tentang putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung No. 823 PK/Pdt/2019 dalam kasus ini dapat dilihat bahwa yang menjadi persoalan dalam perkara ini karena Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Surabaya Mulyosari selaku Tergugat I dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya selaku Tergugat II yang melelang barang jaminan yang diagunkan Penggugat kepada Tergugat I yaitu SHM Nomor 470 atas nama Ny Nurul Komarijah yakni tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 600 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sidosermo PDK I/127. Kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat (Sugiri Heru Sangoko) dengan harga Rp 3.905.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus lima juta rupiah) sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 763/2016 tertanggal 18 Juli 2016. Dimana harga yang ditetapkan tersebut jauh dibawah harga pasar. Penggugat merasa dirugikan dengan perbuatan tersebut dan menggugat perbuatan tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam pertimbangan hakim, Majelis Hakim menimbang bahwa alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dapat dibenarkan, oleh karena setelah mempelajari putusan *Judex Juris* yang membatalkan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, dihubungkan dengan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 25 Februari 2019 dan jawaban Turut Termohon Peninjauan

<sup>36</sup> Moh. Taufik Mikarao. (2009). Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 124.

Kembali serta jawaban Termohon Peninjauan Kembali I dalam kontra memori peninjauan kembali yang diterima masing-masing pada tanggal 29 Maret 2019 dan tanggal 1 April 2019, Mahkamah Agung dalam pemeriksaan peninjauan kembali berpendapat bahwa terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris*.

*Judex Facti* merupakan sistem peradilan di mana Majelis Hakim berperan sebagai penemu fakta yang benar. Sedangkan *Judex Juris* merupakan Majelis Hakim bertugas mengoreksi atau meluruskan kekeliruan yang terjadi dalam penerapan hukum oleh *Judex Facti*.<sup>37</sup>

Dengan *novum* atau bukti baru bahwa *appraiser* (juru taksir) dilibatkan sebelum penetapan lelang, seharusnya penaksiran harga objek lelang oleh *appraiser* (juru taksir) setelah terbit penetapan lelang. Kemudian objek lelang terjual lebih tinggi daripada nilai likuidasi namun, harga tersebut tetap di bawah NJOP.

Penilai 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. Sedangkan Penaksir ialah pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, pada Pasal 1 Angka 25 menyebutkan bahwa nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.<sup>38</sup> Nilai limit merupakan salah satu syarat yang harus ada dalam pelaksanaan lelang kecuali yang diatur oleh undang-undang yaitu Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta. Dalam penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab dari Penjual.

Penentuan nilai limit dalam proses lelang ditentukan oleh Penjual yang dibantu oleh pihak ketiga yaitu berdasarkan:<sup>39</sup>

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. Harga perkiraan sendiri yang berlaku untuk lelang Noneksekusi Sukarela.

Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai 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 Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
- b. Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Bank kreditor 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 non eksekusi wajib.

Dalam Pasal 52 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020, disebutkan bahwa masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.<sup>40</sup>

Jika penilaian dilakukan oleh Penilai, menurut Standar Penilaian Indonesia, dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang ialah nilai pasar dan nilai likuidasi. Penjual dapat menentukan nilai pasar

<sup>37</sup> Yuhandiz Zahriyah (2022), Analisis Putusan Di Lingkungan Pengadilan Agama (Antara *Judex Facti* dan *Judex Juris*), Jurnal Pro Hukum, 11(2), hal. 270-272.

<sup>38</sup> Republik Indonesia, Menteri Keuangan, Op. Cit, Pasal 1 Angka 21.

<sup>39</sup> Republik Indonesia, Menteri Keuangan, Op. Cit, Pasal 48.

<sup>40</sup> Republik Indonesia, Menteri Keuangan, Op. Cit, Pasal 52.

sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif (batas bawah) untuk menetapkan nilai limit.<sup>41</sup>

Dalam penetapan nilai atau harga limit harus berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai yang bersifat independent. Penilai dapat berupa orang pribadi atau perusahaan terjamin kenetralannya dan professional 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.

Nilai pasar (*market value*) didefinisikan sebagai 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.<sup>42</sup>

Nilai Likuidasi (*liquidation value*) adalah 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.<sup>43</sup>

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.<sup>44</sup> Berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Tingkat Kasasi Nomor 2197 K/Pdt/2018, nilai likuidasi dalam perkara ini ialah Rp 3.901.740.000,- (tiga miliar sembilan ratus satu juta tujuh ratus empat puluh ribu). Sedangkan objek sengketa terjual dalam lelang oleh turut Tergugat seharga Rp 3.905.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus lima juta rupiah). Objek sengketa itu laku dalam lelang terjual diatas nilai likuidasi. Namun seperti pertimbangan hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019, meskipun objek lelang laku diatas nilai likuidasi namun, tetap dibawah NJOP.

Menurut Pasal 1 Angka 40 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan harga rata-rata yang dihasilkan atas terjadinya transaksi jual beli secara wajar, dan apabila tidak terjadi transaksi jual beli maka NJOP akan ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek lainnya yang sejenis atau NJOP pengganti.

NJOP adalah nilai yang ditetapkan negara sebagai dasar pengenaan pajak bagi PBB (Pajak Bumi & Bangunan). Sehingga perlu dipahami bahwa NJOP juga merupakan hasil penilaian oleh Penilai, dalam hal ini oleh otoritas Pemerintah Daerah setempat. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah NJOP. NJOP diperoleh melalui proses penilaian, baik melalui penilaian missal maupun penilaian individual. Penilaian missal maupun penilaian individual dilakukan dengan membentuk Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dalam setiap Zona Nilai Tanah (ZNT).

NIR atau Nilai Indikasi Rata-Rata merupakan nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT yaitu zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama dan dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintah desa atau kelurahan.

Proses penilaian ini harus dilakukan oleh Penilai Pajak Bumi dan Bangunan-P2 dari ASN di lingkungan pemerintah daerah. Dalam hal kriteria Penilai tidak dapat dipenuhi dari ASN di lingkungan pemerintah daerah maka pemerintah daerah dapat melakukan kerjasama dengan instansi teknis terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.

<sup>41</sup> Standar Penilaian Indonesia, KEPI & SPI, Edisi VI-2015, Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, hal. 366.

<sup>42</sup> Ibid, hlm. 101.

<sup>43</sup> Ibid, hlm. 102.

<sup>44</sup> Republik Indonesia, Menteri Keuangan, Op. Cit, Pasal 51.



Penetapan NJOP dilakukan dengan beberapa pendekatan yaitu pendekatan data pasar atau perbandingan harga (*market data / sales comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*) dan pendekatan kapitalisasi pendapatan (*income approach*). Oleh karena itu, penilaian dalam NJOP lebih komprehensif dan lebih akuntabel dibanding Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Dalam keterangannya, Sri Asih, seorang saksi yang dihadirkan oleh kuasa hukum Penggugat pada persidangan tingkat pertama. Ia bekerja dalam jual beli properti. Dalam pengalamannya di bidang jual-beli properti, kenaikan harga bisa mencapai 3 sampai 4 kali lipat dari harga NJOP. Setahu saksi berdasarkan SPPT tahun 2017, NJOP untuk tanah sekitar kawasan yang dimiliki Penggugat sebesar Rp 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah) per meter persegi. Sedangkan untuk bangunannya NJOP-nya senilai Rp 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) per meter persegi.

Menurut saksi harga lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat pada saat lelang dilakukan sebesar Rp 3.905.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus lima juta rupiah) terlalu murah. Menurutnya, seharusnya harga yang wajar sekitar Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) sampai Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah). Berdasarkan pertimbangan tersebut maka prosedur lelang tidak terpenuhi, oleh karena itu, lelang yang dilakukan Tergugat I terhadap objek milik Penggugat melalui perantara Tergugat II yang dimenangkan oleh Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Sehingga dari kasus ini, dimana nilai jual meskipun lebih tinggi dibandingkan nilai likuidasi namun tetap berada dibawah NJOP. Dimana perbuatan tersebut merugikan Penggugat yang dapat digolongkan menjadi Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.<sup>45</sup>

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yakni:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Unsur-unsur tersebut terpenuhi dalam gugatan ini. Sehingga perbuatan Tergugat I yang menjual objek jaminan Penggugat melalui Tergugat II melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dimenangkan oleh Turut Tergugat dengan harga dibawah nilai pasar merupakan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan hakim terkait Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Dalam kasus penentuan nilai limit dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), apabila objek jaminan telah sering diadakan lelang ulang namun tetap tidak ada peminat maka dari pihak penjual bisa melaksanakan pelelangan dibawah nilai NJOP objek jaminan tersebut. Namun dari pihak penjual harus memberitahukan kepada debitor atau pemilik jaminan apabila objek jaminannya akan dilelang dengan nilai limit di bawah NJOP tetapi sebelumnya harus diberikan kesempatan sekurang-kurangnya waktu 3 bulan kepada debitor untuk menjual sendiri objek jaminannya apabila dapat terjual dengan harga yang lebih tinggi untuk melunasi utang debitor kepada kreditor.<sup>46</sup> Sedangkan pada kasus ini, lelang masih diadakan sekali. Pihak penjual pun tidak memberitahukan kepada debitor atau pemilik jaminan apabila objek jaminannya akan dilelang.

Dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019, pada amar mengadili setelah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 763/2016 tanggal 18 Juli 2016 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

<sup>45</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op. Cit, Pasal 1365.

<sup>46</sup> Ria Desmawati Rianto, dkk (2017). Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah, *Jurnal Universitas Brawijaya*, Hal 8

Dapat diketahui bahwa sebuah perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang dapat dengan jelas menjadi dasar pertimbangan membatalkan lelang karena tidak memenuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 jo 1335 KUHPdata. Dalam Pasal 1335 KUHPdata disebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Dimana dalam sebuah perjanjian harus dipenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif. Tindakan-tindakan merugikan yang sedari awal dilakukan oleh penjual dalam lelang eksekusi dengan menetapkan nilai limit rendah agar proses penjualan objek lelang dapat dengan mudah terjadi dapat merugikan pihak lain dalam hal ini pemilik asli barang dan hanya menguntungkan penjual saja. Sehingga sebab dari perjanjian ini menjadi tidak halal, jauh dari kewajaran dimana dapat merugikan pihak tertentu. Oleh karena itu dengan tidak terpenuhinya syarat objektif tersebut diatas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum.

Selain itu, karena lelang batal demi hukum dan risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 470, atas nama Turut Tergugat Sugiri Heru Sangoko tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dan oleh karena putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) maka semua pihak dalam perkara ini wajib untuk tunduk dan menaati putusan dalam perkara ini.

Penulis meneliti bahwa dalam persidangan tingkat pertama, berdasarkan bukti-bukti yang diserahkan oleh Tergugat I, yaitu :

1. Bukti T.I-9, fotocopy surat peringatan pertama No: B.717-X/KC/ADK/07/2014 tanggal 21 Juli 2014
2. Bukti T.I-10, fotocopy surat peringatan kedua No: B.741-X/KC/ADK/08/2014 tanggal 05 Agustus 2014
3. Bukti T.I-11, fotocopy surat peringatan ketiga nomor: B.915-X/KC/ADK/09/2014 tanggal 01 September 2014.

Berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka perbuatan Penggugat tergolong kepada *wanprestatie* atau cidera janji. Namun berkaitan dengan kredit macet, Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran No. 23/12/BPPP, tertanggal 28 Februari 1991, yang mengatur tentang upaya penyelamatan kredit macet melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya angsuran atau tidak;
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja. Namun pada perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit;
- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perbuatan-perbuatan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*.

Sedangkan menurut Penggugat dalam gugatannya, Bank tidak pernah melakukan upaya penyelamatan kredit seperti dalam Surat Edaran tersebut. Penggugat juga mengakui atas keterlambatannya dalam pembayaran kredit dikarenakan permasalahan usaha Penggugat, ia mendatangi kantor Tergugat I baik secara lisan menyampaikan bahwa Penggugat tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

#### 4. Kesimpulan

Lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020. Pembuktian mengenai adanya perbuatan melawan hukum dalam lelang eksekusi hak tanggungan dilihat dari kesalahan yang diperbuat oleh tergugat. Dalam pertimbangan hakim pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019 berkaitan dengan harga objek lelang yang terjual

meskipun lebih tinggi dari nilai likuidasi, namun tetap berada dibawah nilai NJOP. Akibatnya Penggugat sebagai pemilik objek lelang mengalami kerugian karena penjualan objek jaminannya dijual dibawah harga pasar atau NJOP yang berlaku di daerah tempat objek jaminan itu berada. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual objek jaminan dibawah harga pasaran itu tergolong Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerduta terpenuhi. Maka dari itu akibatnya, risalah lelang nomor 763/2016 dan SHM No. 470 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

## 5. Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada Tuhan Yang Maha Esa atas penyelesaian penelitian tentang “Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019). Kemudian penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak dan Ibu Dosen Pembimbing Penulis, Bapak Prof. Dr. Hasim Purba, S.H., M.Hum dan Ibu Dr. Syarifah Lisa Andriati, S.H., M.Hum.

## Referensi

- Ali, Z. (2009). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika
- Badrulzaman, M. D. (1983). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: buku III, tentang hukum perikatan dengan penjelasan. Alumni.
- Fuady, M. (2016). Pengantar hukum bisnis: Menata bisnis modern di era global.
- Indonesia, & Soebekti, R. (1992). Kitab undang undang hukum perdata: burgerlijk wetboek. Pradnya Paramita.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2016). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. (2014). Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah. Jakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mikarao, Moh. Taufik. (2009). Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata. Jakarta: Rineka Cipta.
- Muhaimin. (2020). Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press.
- Nilasari, Natalina. (2014). Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif, Jurnal Wacana Volume XIII Nomor 2.
- Purba, H., & Purba, M. H. Y. (2019). Dasar-dasar pengetahuan ilmu hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prodjodikoro, Wirjono. (2000). Perbuatan Melanggar Hukum. Bandung: Mandar Maju.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- Rianto, R. D. (2017). Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Rachmat, S. (1982). Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum. Bandung: Alumni
- Sianturi, Purnama T. (2008). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang. Bandung: Mandar Maju.
- Soemitro, R. H. (1983). Metode Penelitian hukum, cetakan I Ghalian Indonesia.
- Standar Penilaian Indonesia. (2015). KEPI & SPI Edisi VI-2015. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
- Suadi, A. (2018). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah: Penemuan dan Kaidah Hukum, cet-1. Jakarta: Pranada Media.
- Sumardjono, Maria S.W. (1996). Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sunggono, B. (2006). Metodologi penelitian hukum. Jakarta: Raja Grafindo Indonesia.
- Supramono, Gatot. (1996). Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis. Jakarta: Djambatan.
- Sjahdeini, S. (1996). Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan. Surabaya: Airlangga University Press.
- Usman, R. (2009). Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wijayanta, T. (2011). Perbedaan Pendapat Dalam Putusan Pengadilan. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Zahriyah, Y. (2022). Analisis Putusan Di Lingkungan Pengadilan Agama (Antara Judex Facti dan Judex Juris), Jurnal Pro Hukum Volume XI Nomor 2.