

# WEWENANG TIM PENILAI (*APPRAISAL*) DALAM MENENTUKAN NILAI LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN

**Mohamad Fuad Fatoni**

Program Magister Ilmu Hukum  
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jalan Mayjen Haryono No. 139 Malang  
Email: mfuadfaton@gmail.com

## **Abstrak**

Wewenang tim penilai (*appraisal*) dalam menentukan nilai limit lelang hak tanggungan terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 44. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan penilaian dari penilai (*appraisal*), dan penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau pejabat lelang kelas II. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga dijelaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang nilai limitnya paling sedikit Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan laporan penilaian dari penilai (*appraisal*) secara tertulis. Namun tidak ada peraturan yang mengatur mengenai penjual harus menggunakan penilaian dari penilai (*appraisal*) yang terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 18 hanya menyebutkan bahwa penjual harus menggunakan penilaian dari penilai yang sudah terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang pada lelang eksekusi hak tanggungan.

Kata kunci: wewenang, penilai (*appraisal*), nilai limit, lelang, hak tanggungan

## **Abstract**

*The authority of the appraisal team in determining the limit value for auctioning mortgage rights is contained in the Minister of Finance Regulation Number 27 / PMK.06 / 2016 concerning Article 44 Implementation Guidelines. In the article it is stated that the seller in determining the limit value must be based on the appraisal ), and determination of limit values is not the responsibility of KPKNL or class II auction officials. In the Regulation of the Minister of Finance Number 27 / PMK.06 / 2016 Concerning the Auction Implementation Guidelines, it is also explained that auction for mortgage rights with a limit value of at least Rp. 1,000,000,000 (one billion rupiah) of the seller in determining the limit value must be based on the assessment report of the appraisal in writing. However, there are no regulations governing the seller must use the appraisal rating registered with the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia, in the Director General of State Wealth Regulation Number PER-03 / KN / 2010 concerning Technical Guidelines for the Implementation of Article 18 only states that the seller must use the judgment of the appraiser who has registered with the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia in the event that the creditor bank will participate as an auction participant in the auction for the execution of mortgage rights.*

*Keywords: authority, appraisal, limit value, auction, mortgage rights*

**PENDAHULUAN**

Kemajuan teknologi dalam komunikasi dan transportasi telah

mengakibatkan globalisasi dalam perdagangan Jasa, yaitu jasa telah dimungkinkan untuk diperdagangkan secara global, terpisah dari perdagangan dalam arti yang tradisional yaitu perdagangan barang. Perdagangan jasa dewasa ini merupakan isu penting dalam hubungan ekonomi internasional. Kendatipun selama ini secara sederhana bentuk – bentuk perdagangan jasa telah ada, namun dengan adanya revolusi teknologi dalam transportasi dan informasi, perdagangan jasa mulai menarik perhatian secara internasional. Revolusi teknologi telah memodernisasi sektor jasa dan menjadikannya sebagai kekuatan yang dominan.<sup>1</sup>

Secara ekonomis banyak faktor yang menyebabkan jasa berkembang dan dapat diperdagangkan sebagaimana untuk barang. Faktor itu antara lain ; adanya pengaruh tarikan dari perkembangan perdagangan barang, pengaruh peningkatan pendapatan masyarakat yang disertai dengan pergeseran pola konsumsi dan produksi kearah jasa – jasa, dan terakhir karena pengaruh faktor kemajuan teknologi yang menyebabkan kegiatan produksi barang dapat dibagi sehingga mendorong berkembangnya jasa pendukung.<sup>2</sup>

Usaha Jasa Penilai (*appraisal service business*) merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap asset atau properti. Usaha Jasa Penilai adalah usaha berpredikat sebagai lembaga kepercayaan yang dibutuhkan untuk kepentingan pihak-pihak yang mengadakan transaksi perdagangan. Selama ini Jasa Perusahaan Penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, terutama kalangan perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Padahal apabila penilai memberikan appraisal report secara obyektif dan profesional tidak akan pernah terjadi praktek-praktek mark up dalam pengajuan

---

<sup>1</sup> Joko Priyono, *Model Schedule of Commitment Bidang Legal Service (Jasa Hukum) dalam Rangka Pelaksanaan GATS (General Agreements On Trade in Service) di Indonesia*, (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, Majalah Masalah – Masalah Hukum, Vol. XXIX No. 2/ April – Juni 2000), hal. 81.

<sup>2</sup> Alberth Yusuf Tobogu, *Peluang dan Tantangan Usaha Jasa Perdagangan dalam Era Globalisasi, Pendidikan dan Pelatihan Commercial Properties*, (Jakarta: Depperindag – GAPPI, 24 September – 14 Oktober 1999), hal. 1.

kredit properti atau penurunan nilai dalam kegiatan lelang. Seharusnya bank dan atau Panitia Lelang (KP3N/BUPLN) tanpa laporan penilai yang benar-benar profesional dan independen tidak boleh mencairkan kredit dan melelang tanpa laporan penilai.

Dalam praktek di Indonesia saat ini, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercayakan untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi, maupun hukum.<sup>3</sup> Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>4</sup>

Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

*“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.*

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>5</sup> Menurut Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan dalam Pasal 1 Ayat (1) : *Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun*

---

<sup>3</sup> Joni Emirzon, *Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia*, (Jurnal manajemen & Bisnis Sriwijaya. 2005) hal. 1.

<sup>4</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 239.

<sup>5</sup> Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hal. 106

untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Penjual atau pihak yang kepentingannya diwakili oleh penjual mempunyai kepentingan untuk memperoleh harga dengan nilai yang maksimum, dan menjadi keadilan bagi pemilik barang untuk memperoleh hasil pencairan barang, yang mana hak-hak pemilik dan pihak yang berwenang terjamin. Hal tersebut mengurangi resiko timbulnya gugatan perdata mengenai harga lelang yang tidak wajar, yang pada akhirnya mengurangi kemungkinan hak-hak pembeli lelang terganggu oleh pembatalan suatu lelang yang telah dilaksanakan oleh putusan pengadilan berdasarkan gugatan harga lelang tidak wajar karena terlalu rendah.<sup>6</sup>

Selama ini jasa perusahaan penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, terutama kalangan perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Padahal apabila penilai memberikan laporan penilaian (*appraisal report*) secara obyektif dan profesional tidak akan pernah terjadi praktek-praktek yang menaikkan harga (*mark up*) dalam pengajuan kredit properti atau penurunan nilai dalam kegiatan lelang.

Salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi bank kreditur sebelum pelaksanaan lelang adalah menetapkan nilai limit lelang objek hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016, bank kreditur menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Pasal 44 ayat (2) menyebutkan bahwa penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pasal 44 ayat (3) disebutkan tentang pengertian penaksir, yaitu pihak yang berasal dari penjual (bank kreditur), yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh bank kreditur, termasuk untuk benda seni dan benda antik atau kuno. Tentang Nilai Limit, diatur hal baru bahwa besarnya Nilai Limit wajib ditetapkan dengan didasari oleh hasil penilaian dari Penilai Independen. Aturan ini sesuai dengan PMK Nomor 27 Tahun 2016

<sup>6</sup> Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika, Siti Hamidah. *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*. Jurnal Universitas Brawijaya. hal. 5.

Pasal 45 yang dalam aturannya hanya berlaku untuk jenis lelang Non Eksekusi Sukarela dengan objek lelangnya berupa barang dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan lelang eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan/atau jika bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atau Lelang Eksekusi Fiducia. Dalam beberapa kasus, timbul keberatan dan gugatan dari pihak debitur yang mengeluhkan nilai limit objek lelang parate eksekusi yang terlalu rendah. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) telah menerima 2.458 gugatan di seluruh Indonesia, 1.500 diantaranya adalah terkait lelang eksekusi hak tanggungan dengan pokok perkara diantaranya terkait nilai jual/harga lelang yang rendah. Hal ini diperkuat dengan hasil penelitian Purnama Sianturi pada tahun 2008, bahwa salah satu karakteristik gugatan yang diajukan oleh debitur adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah.<sup>7</sup>

Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Nilai limit diatur dalam Pasal 43 sampai 50 PMK Nomor 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan penilaian dari penilai, dan menurut Pasal 21 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189 juga merupakan salah satu persyaratan penjual. Pada dasarnya nilai limit tidak bersifat rahasia dan dicantumkan dalam pengumuman, tetapi bisa saja apabila dilakukan sebaliknya, sesuai dengan keinginan penjual. Bila tidak rahasia, nilai limit diumumkan dalam pengumuman, sedangkan bila rahasia, nilai limit diberikan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang. Pasal 37 ayat (2) PMK Nomor 93 Tahun 2010 mengatakan bahwa, Untuk lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela atas barang tidak bergerak nilai limit wajib bersifat terbuka, yaitu dengan diumumkan jumlah

<sup>7</sup> Purnama Sianturi dalam Abdul Khalim, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatanpelaksanaan-lelang-kpknl>, diakses tanggal 15 Maret 2016.

harga limitnya, dengan tujuan untuk menghindari masalah di kemudian hari.<sup>8</sup>

Dalam melakukan tugasnya, jasa penilai bersandar pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI), hal ini sama halnya dengan Kode Etik Kedokteran, Kode Etik Advokat dan sebagainya, seolah-olah pekerjaan jasa penilai bersandar pada tanggung jawab moral belaka, padahal akibat dari penilaian tersebut dapat merugikan secara materil pada si pemilik asset dan atau orang lain.<sup>9</sup> Sebagaimana pernyataan Faisal Basri : “Rekayasa keuangan yang merugikan negara dan masyarakat, khususnya investor – investor kecil, dilakukan berulang kali oleh para pemilik dan pengelola korporasi tanpa sanksi yang berarti. Para penasihat keuangan, perusahaan jasa penilai, dan auditor bisa melakukan apa saja sesuai dengan keinginan nasabahnya asalkan dibayar mahal”.<sup>10</sup>

Secara yuridis banyak sekali hasil penilaian jasa penilai merupakan pendapat atau rekomendasi bagi si pengguna jasa untuk melakukan tindakan lebih lanjut, misalnya asset yang akan dilelang barang agunan. Timbulnya permasalahan-permasalahan tersebut disebabkan adanya perbedaan penilaian di antara para pihak dalam menentukan nilai limit asset serta motif-motif lain. Namun yang jadi persoalan jika agunan yang diserahkan debitur kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya yaitu penilaian dari pihak *appraisal* terhadap agunan yang telah dilakukan penilaian yang nilainya dibawah harga pasar. Hal itu bisa menyebabkan kerugian bagi debitur setelah terjadinya lelang jaminannya di bank. Padahal disinilah pentingnya fungsi penilai aset (*appraisal*).

Dalam melakukan kegiatannya, penilaian dilakukan dengan memperhatikan Standar Penilaian Indonesia, Kode Etik Penilai Indonesia, Kode Etik Perusahaan Penilai Indonesia, dan aturan hukum yang berhubungan dengan objek penilaian. Penilaian yang dilakukan secara objektif tanpa ada maksud dan tujuan yang negatif

inilah yang harus dilakukan oleh penilai (*appraisal*), maupun perusahaan jasa penilai agar hasilnya bisa diterima pemakai jasa dan pihak ketiga. Sebagai badan hukum, perusahaan jasa penilai mempunyai tanggung jawab hukum atas hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai yang ditunjuknya baik kepada kliennya maupun kepada pihak ketiga yang bersangkutan yang akan memberikan perlindungan hukum atas para pihak yang melakukan perjanjian tersebut hal ini sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Begitu juga penilai publik, sebagai penilai yang harus mematuhi Standar Penilaian Indonesia dan kode etik harus bisa mempertanggung jawabkan hasil daripada penilaiannya.

Disini penulis hanya menyoroti tentang wewenang dan tanggung jawab hukum tim penilai publik (*appraisal*) atas nilai suatu objek yang dibebani hak tanggungan. Analisis hukum tersebut difokuskan dalam mengetahui tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi hak tanggungan dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya tanggung jawab hukum atau tidak dalam penetapan nilai limit rendah.

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah wewenang tim penilai (*appraisal*) dalam menentukan nilai limit lelang hak tanggungan?
2. Bagaimanakah bentuk tanggung jawab hukum tim penilai (*appraisal*) terhadap hasil penentuan nilai limit lelang hak tanggungan?
3. Bagaimanakah upaya hukum jika ada pihak yang keberatan atas hasil penilaian tim penilai (*appraisal*)?

Sesuai rumusan masalah tersebut diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui wewenang tim penilai (*appraisal*) dalam menentukan nilai limit lelang hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab hukum tim penilai (*appraisal*) terhadap hasil penentuan nilai limit lelang hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui upaya hukum jika ada pihak yang keberatan atas hasil penilaian tim penilai (*appraisal*).

<sup>8</sup> S.Mantay borbir, *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Penerbit Pustaka bangsa (Jakarta: Press, 2004), Hal. 35.

<sup>9</sup> Joni Emirzon, *Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia*, ( Jurnal manajemen & Bisnis Sriwijaya, 2005), hal. 3.

<sup>10</sup> Faisal Basri, *Kita Harus Berubah*, Jakarta: Kompas, 2005, hal. 200.

## I. METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>11</sup>

Penelitian ini disusun berdasarkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep dan 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 serta bersifat deskriptif analitis.

Bahan hukum yang dipergunakan pada tesis ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan berupa peraturan perundang-undangan, terdiri atas: Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, Undang-undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa buku-buku literatur, catatan ilmiah, karya ilmiah dan berbagai media cetak yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas.

## PEMBAHASAN

### **Wewenang Tim Penilai (*Appraisal*) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan**

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang

pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>12</sup> Pengertian kewenangan menurut Marbun, dalam hal ini Marbun membedakan pengertian antara kewenangan dan wewenang yaitu: "Kewenangan (*authority, gezag*) adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun terhadap sesuatu bidang pemerintahan tertentu secara bulat. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenal bidang tertentu saja. Dengan demikian, kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang (*rechts bevoegdheden*). Jadi, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan peraturan perundang-undangan untuk melakukan hubungan hukum."<sup>13</sup>

Menurut Polderman yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.<sup>14</sup> Lelang sebagai suatu lembaga hukum, sudah ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan sejak jaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda, peraturan tersebut terdapat pada *Vendu Reglement* atau VR yang diumumkan pada *Staatsblad* 1908 nomor 189 dan perubahan yang masih berlaku hingga saat ini. Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Hal-hal yang perlu dalam prosedur lelang adalah permohonan lelang, waktu dan tempat lelang, pengumuman lelang, uang jaminan, penawaran serta

<sup>12</sup> Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981, hal. 78.

<sup>13</sup> Kamal Hidjaz, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Pustaka Refleksi, Makasar, 2010, hal. 35.

<sup>14</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*, Eresco, Bandung, 1987, hal. 106.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 13.

pembayaran harga lelang, bea lelang dan penyeteroran.<sup>15</sup>

Selain itu, hal penting dalam pelaksanaan lelang yang sering menimbulkan sengketa adalah nilai limit. 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.<sup>16</sup> Hal yang perlu diperhatikan dalam Agunan merupakan tindakan pencegahan atau antisipasi terhadap segala sesuatu yang akan merugikan keuangan bank dan tingkat kesehatan bank selalu dilakukan dengan prinsip kehati-hatian. Pemberian kepercayaan kepada debitur atau calon debitur memang tidak mudah perlu banyak hal yang harus dipertimbangkan. Jaminan merupakan salah satu pertimbangan dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Bank sebelum menerima suatu jaminan atau aset perlu memperhatikan hal-hal terkait agar tidak terjadi kegagalan pada saat melakukan eksekusi agunan tersebut untuk diproses lebih lanjut karena adanya pihak lain yang mungkin saja mengakui bahwa jaminan yang berupa suatu aset tersebut merupakan miliknya yang sah.<sup>17</sup>

Menurut SPI 2007, pada umumnya pihak pemberi pinjaman menggunakan nilai pasar dalam penilaian properti sebagai agunan. Bank sebagai pihak pemberi pinjaman menentukan nilai agunan dengan memperhatikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Penetapan nilai agunan kredit harus didasarkan pertimbangan atas 5 (lima) unsur, yaitu unsur penilaian, pengikatan, penguasaan, pengamanan, dan pemanfaatan
2. Penilaian agunan kredit harus dilakukan secara obyektif, jujur, bertanggungjawab, dan menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai tersebut dapat diketahui dengan mempergunakan empat ukuran/nilai, yaitu: nilai pasar wajar, nilai likuiditas, proyeksi nilai pasar wajar, proyeksi nilai nilai likuiditas.

---

<sup>15</sup> Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hal. 84-92.

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 147

<sup>17</sup> Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2007, hal. 17.

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 pelaku ekonomi, baik masyarakat, pelaku bisnis maupun pemerintah yang tepat dan didasari pertimbangan profesional. Bahwa hasil penilaian merupakan bagian dari pertimbangan profesional yang memberikan kontribusi penting. Sedangkan yang dimaksud penilai publik merupakan penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 101 Tahun 2014.

Pada prinsipnya penilai internal bank dan penilai independen dalam melakukan penilaian jaminan kredit berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Standar Penilaian Indoensia (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. Pada praktiknya seringkali terjadi persoalan mengenai penetapan nilai limit, contohnya banyak ditemukan Kreditor menetapkan nilai limit barang jaminan hak tanggungan tersebut dibawah harga yang wajar bahkan sering ditemukan kreditor menjual jaminan tersebut bukan menggunakan nilai likuidasi yang sesungguhnya namun nilai utang.<sup>18</sup>

Banyak dari para pihak pemilik barang jaminan (debitur) merasa dirugikan karena penetapan nilai limit yang sangat jauh dari harga pasar dan tanpa adanya pemberitahuan kepada pihak pemilik barang jaminan (debitur). Pada saat bank meminta jaminan atas hutang yang diberikan kepada debitur, umumnya bank hanya akan memberikan pinjaman sebesar 80% dari nilai jaminannya tersebut. Sangat tidak mungkin apabila setelah beberapa tahun kemudian harga jaminan tersebut turun sangat drastis, kecuali jika tanah tersebut

---

<sup>18</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalamGugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> diakses pada tanggal 19 Juni 2019 Pukul 14:18 WIB.

merupakan tanah sengketa, bangunan yang tidak terawat atau hal-hal lain yang mempengaruhi penurunan harga tanah dan bangunan. Penetapan nilai limit yang sangat jauh dari harga pasar terjadi karena ada beberapa kasus ditemukan bahwa tim penilai menetapkan nilai limit obyek hak tanggungan (barang lelang) dengan nilai likuidasi. Menurut penulis alasan tim penilai menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit ialah permintaan dari pihak bank agar menggunakan ukuran yang pertama yaitu nilai likuidasi dan yang terjadi pada awalnya menetapkan nilai limit diatas nilai likuidasi namun pada saat pelelangan tidak ditemukannya pembeli lelang, maka pada saat lelang ulang harga nilai limit tersebut terus diturunkan hingga ditemukan pemenang/pembeli lelang dengan terus diadakan lelang ulang hal ini akan sangat memperlama proses pengembalian utang debitor. Alasan lainnya ialah karena nilai pasar biasanya digunakan sebagai rujukan pada saat terjadi jual beli pada saat itu juga dan adanya kehendak antara pihak pembeli dan penjual dan alasan lainnya ialah karena dalam Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak diatur mengenai penetapan nilai limit harus menggunakan nilai pasar terlebih dahulu atau tidak.

Dengan tidak adanya aturan yang mengatur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar atau tidak dan tidak diperiksanya kembali nilai limit oleh KPKNL menurut analisis penulis, hal ini merupakan celah yang sering digunakan oleh pemohon lelang untuk menentukan nilai limit dibawah harga wajar atau sesuai dengan nilai likuidasi. Obyek hak tanggungan yang dilelang dengan nilai likuidasi yang mana harganya menjadi lebih murah, pihak bank beranggapan akan lebih mudah menemukan pemenang/pembeli lelang dan utang debitor segera terlunaskan.

Berdasarkan PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum disebutkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang nilai limitnya paling sedikit Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) penilaian nilai limitnya harus berdasarkan laporan penilaian dari penilai (*appraisal*) secara

tertulis. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Penjual dalam hal menetapkan harga minimal barang berdasarkan penilaian dari penilai (*appraisal*). Hal ini terdapat dalam pasal 43 PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menerangkan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit yang penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual dan penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan laporan penilaian dari pihak yang berwenang menilai suatu obyek lelang, wewenang tersebut dimiliki oleh tim penilai (*appraisal*) yang tertera dalam pasal 44 PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### **Bentuk Tanggung Jawab Hukum Tim Penilai (*Appraisal*) Terhadap Hasil Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan**

Tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari suatu sikap tindak yang harus dilunasi oleh setiap pribadi yang telah bersikap tindak, dalam hal:<sup>19</sup>

1. Orang tersebut memang sudah mampu untuk bersikap dan bertindak sendiri,
2. Orang tersebut memang harus dimintai tanggung jawab atas perbuatannya, dalam arti :
  - a. Ia bukanlah orang yang belum dewasa,
  - b. Ia bukanlah orang dewasa yang dibawah pengampuan (*curatele*),
  - c. Ia bukan orang dewasa yang berada di bawah kekuasaan pihak lain

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>20</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.<sup>21</sup> Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan

---

<sup>19</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*, Rajawali, Jakarta, 1983, hal. 24.

<sup>20</sup> Soekidjo Notoatmodjo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal. 28.

<sup>21</sup> WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Perum Penerbitan dan Percetakan Balai Pustaka, Jakarta, 1976, hlm. 1014

bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>22</sup>

Dalam kaitannya dengan perbuatan hukum, pertanggung jawaban hukum dapat dibagi dalam beberapa macam yaitu ;

#### 1. Pertanggung jawaban Perdata

Dalam hukum perdata istilah tanggung jawab lebih sering disebut dengan tanggung gugat. Sedangkan tanggung jawab lebih sering digunakan dalam hukum pidana. Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*)<sup>23</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Menurut pasal 1365 KUHP perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dari ketentuan tersebut, ada 4 (empat) unsur perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum, yaitu:

- 1) adanya perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
- 2) harus ada kesalahan;
- 3) harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- 4) adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.

Tim penilai (*appraisal*) melakukan penilaian untuk menentukan nilai limit terhadap obyek lelang karena adanya permintaan dari bank atau penjual. Antara bank dengan tim penilai terjadi sebuah perjanjian yang menimbulkan kewajiban yang harus

dilaksanakan oleh pihak bank maupun tim penilai. Semua subyek hukum dapat dikenakan pertanggung jawaban hukum seandainya terbukti, demikian juga tim penilai (*Appraisal*) yang telah membuat laporan nilai limit. Pada dasarnya pertanggung jawaban perdata bertujuan untuk memperoleh kompensasi atas kerugian yang diderita, disamping untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan. Jadi apabila pemakai jasa menderita kerugian akibat kesalahan dalam menjalankan penilaian nilai limit, maka pemakai jasa dapat menuntut ganti rugi.

#### 2. Pertanggung jawaban Pidana

Dalam hukum pidana, prinsip pertanggung jawaban pidana dapat ditemui dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya disingkat KUHP), bahwa “ketentuan pidana dalam perundang-undangan Indonesia diterapkan bagi setiap orang yang melakukan sesuatu tindak pidana di Indonesia”. Menurut W.P.J. Pompe seperti yang dikutip dalam Bahan Ajar Hukum Pidana pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado (2009: 1), hukum pidana adalah keseluruhan peraturan hukum yang menentukan perbuatan-perbuatan apa yang seharusnya dipidana dan pidana apa yang seharusnya dikenakan. Sama halnya pertanggung jawaban perdata, pertanggung jawaban pidana dapat dikenakan akan tetapi hanya terhadap personal penilai yang melaksanakan kegiatan penilaian. Pertanggung jawaban pidana selalu berhubungan erat dengan unsur kesalahan.

Sebagai contoh kasus yaitu kasus pemalsuan surat rekomendasi untuk penentuan nilai limit lelang sebuah tanah di Prigen Pasuruan di Pengadilan Negeri Bangil. Terdakwa R. Achmanah Ruzzaly yang merupakan pimpinan kantor Jasa Penilai Publik di Jakarta melanggar pasal 263 ayat 1 tentang tindak pidana berupa pemalsuan suatu surat. Seorang penilai dalam melakukan kegiatannya harus memiliki integritas, kemandirian, kejujuran, obyektivitas, dan independen untuk menentukan penilaian suatu aktiva. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan ada penilai yang melakukan penilaian tidak sesuai dengan standar penilaian, atau penilai tersebut melakukan kesalahan – kesalahan atau

<sup>22</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005,

<sup>23</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 49.

penyelewengan – penyelewengan praktek profesi, sehingga merugikan masyarakat. Perbuatan ini merupakan malpraktek profesi penilai.

### 3. Pertanggung jawaban Administratif

Pertanggung jawaban administratif merupakan pertanggung jawaban yang dikenakan terhadap pelanggaran administrasi atau ketentuan undang-undang yang bersifat administratif. Tim penilai (*appraisal*) dapat dikenakan sanksi administrasi bila terbukti melanggar, hal ini ditentukan dalam PMK Nomor 101 Tahun 2014 Pasal 68, bahwa Menteri Keuangan Republik Indonesia dapat mengenakan sanksi administrasi baik kepada perusahaan jasa penilai maupun penilai internal yang melanggar ketentuan dalam keputusan ini. Sanksi administrasi diantaranya berupa peringatan tertulis, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin, hal ini tergantung dengan besar kecil pelanggaran yang dilakukan dan tidak harus dikenakan secara berurutan. Sebelum penerapan sanksi administratif kepala pusat dapat memberikan rekomendasi kepada penilai untuk melaksanakan kewajiban tertentu.

Sanksi administratif berupa peringatan tertulis dikenakan maksimum 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terakhir. Apabila penilai setelah mendapat peringatan melakukan pelanggaran ringan lagi berikutnya akan dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin tidak lagi peringatan tertulis. Sanksi administratif berupa pembekuan izin dikenakan paling banyak 2 (dua) kali dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terakhir.

Disamping tanggung jawab hukum, tim penilai (*appraisal*) juga bisa dimintai tanggung jawab berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

#### **Upaya Hukum Jika Ada Pihak Yang Keberatan Atas Hasil Penilaian Tim Penilai (*Appraisal*)**

Dasar hukum lelang obyek Hak Tanggungan adalah Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari

hasil penjualan tersebut.” Jika obyek hak tanggungan belum dilelang setelah adanya laporan penilaian dari tim penilai, yang bisa menghentikan lelang adalah gugatan dari pihak ketiga. Hal ini telah diatur dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Banyak terjadi di masyarakat bahwa harga pembelian terhadap jaminan hak tanggungan menjadi terlalu rendah dan tidak wajar. Dalam PMK Nomor 27 Tahun 2016 tidak mengatur secara spesifik prosedur pengajuan pembatalan lelang setelah lelang dilaksanakan, dalam PMK hanya menjelaskan mengenai pembatalan lelang saat lelang sedang berlangsung atau setelah lelang dimulai yang terdapat dalam PMK Nomor 27 Tahun 2016 Pasal 31 menyebutkan: “Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: (a) keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau (b) terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.” Sedangkan PMK Nomor 27 Tahun 2016 Pasal 4 menyebutkan: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”

Secara yuridis, gugatan pembatalan lelang karena penilaian terhadap nilai limit dibawah harga pasar yang merugikan debitur dapat dilakukan selama penggugat dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan atas hasil penilaian tim penilai (*appraisal*) bisa membuktikan adanya pelanggaran sesudah pelaksanaan lelang. Jika obyek hak tanggungan sudah dilelang, seorang debitur secara pribadi dapat mengajukan gugatan perdata tentang jaminan yang sudah dilelang ke pengadilan karena pada prinsipnya pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan oleh seseorang misalnya debitur mengajukan gugatan atas dilelangnya jaminan tersebut ke pengadilan karena rendahnya nilai limit yang ditetapkan oleh tim penilai. Namun demikian, perlu ditelaah lebih lanjut mengenai dalil apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan tersebut oleh debitur, yaitu misalnya utangnya

ternyata belum jatuh tempo, atau ada perbuatan melawan hukum dalam pembuatan perjanjian pokok sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, atau hanyalah merupakan gugatan yang sifatnya untuk menunda atau mengganggu dilaksanakan pelelangan jaminan tersebut (*vexatious litigation*). Dari beberapa kasus yang terjadi seputar gugatan pembatalan lelang atas jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan, penulis menemukan adanya celah hukum bagi debitur untuk menggugat pembatalan lelang hak tanggungan dengan dalil misalnya adanya perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) pada waktu pembuatan perjanjian utang-piutang, sebagai perjanjian pokoknya. Selain itu yang lebih penting lagi apabila debitur mengajukan gugatan pembatalan lelang karena nilai limit terlalu rendah yang ditetapkan oleh tim penilai (*appraisal*) debitur harus bisa membuktikan bahwa kerugian yang diderita disebabkan oleh perbuatan penilai yang menetapkan nilai limitnya terlalu rendah yang tidak sesuai dengan harga pasaran jaminan yang dilelang berdasarkan laporan penilaian yang dibuat oleh tim penilai (*appraisal*).

Sebagai contoh kasus yaitu putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN. Kdr mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, dan dalam amar putusannya Majelis Hakim memutuskan mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan tergugat I, tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat dengan pertimbangan hukum adanya pelanggaran lelang yang dilakukan oleh tergugat I sebagaimana ketentuan pasal 36 ayat (5) PMK Nomor 93 tahun 2010 dimana seharusnya jika tergugat I selaku kreditor ikut menjadi peserta lelang, maka nilai limit harus ditetapkan oleh tergugat I berdasarkan hasil dari penilai independen yang bukan berasal dari instansinya, sebagaimana juga dalam ketentuan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 pasal 18 yang seharusnya penilai yang digunakan juga harus terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia namun tergugat I menggunakan penilai internal dari instansinya yang dimana nilai limit yang ditentukan terpaut jauh dari harga pasaran obyek sengketa yang dilelang.

## **PENUTUP**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan, maka dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Wewenang tim penilai (*appraisal*) dalam menentukan nilai limit lelang hak tanggungan terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 44. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan penilaian dari penilai (*appraisal*), dan penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau pejabat lelang kelas II. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga dijelaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang nilai limitnya paling sedikit Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) penjual dalam menentukan nilai limit harus berdasarkan laporan penilaian dari penilai (*appraisal*) secara tertulis. Namun tidak ada peraturan yang mengatur mengenai penjual harus menggunakan penilaian dari penilai (*appraisal*) yang terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 18 hanya menyebutkan bahwa penjual harus menggunakan penilaian dari penilai yang sudah terdaftar pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang pada lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Tanggung jawab hukum tim penilai (*appraisal*) terhadap hasil penentuan nilai limit lelang hak tanggungan bisa dibagi menjadi 3 (tiga) pertanggung jawaban diantaranya tanggung jawab perdata, dimana tim penilai (*appraisal*) bisa dimintai pertanggung jawaban atas hasil penilaian nilai limit yang dinilainya secara perdata dengan cara debitur bisa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas kerugian yang dialaminya dan meminta ganti rugi terhadap tim penilai (*appraisal*). Tanggung jawab pidana, sama halnya dengan pertanggung jawaban perdata pertanggung jawaban pidana juga bisa dikenakan akan tetapi

hanya terhadap personal penilai yang melaksanakan penilaian terhadap jaminan hak tanggungan yang akan dilelang. Terakhir yaitu tanggung jawab administrasi, tim penilai (*appraisal*) dapat dikenakan sanksi administrasi bila terbukti melanggar, hal ini ditentukan dalam PMK Nomor 101 Tahun 2014 Pasal 68 diantara sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin, hal ini tergantung dengan besar kecil pelanggaran yang dilakukan dan tidak harus dikenakan secara berurutan.

3. Upaya hukum jika ada pihak yang keberatan atas hasil penilaian tim penilai (*appraisal*) sesudah pelaksanaan lelang yaitu dapat diajukannya gugatan pembatalan lelang dengan dalil misalnya adanya perbuatan melawan hukum dan debitur harus bisa membuktikan bahwa kerugian yang diderita disebabkan oleh hasil penilaian tim penilai (*appraisal*).

## II. DAFTAR PUSTAKA

- Alberth Yusuf Tobogu. *Peluang dan Tantangan Usaha Jasa Perdagangan dalam Era Globalisasi, Pendidikan dan Pelatihan Commercial Properties*. Jakarta: Depperindag – GAPPI. 24 September – 14 Oktober 1999.
- Andi Hamzah. 2005. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia.
- Faisal Basri. 2005. *Kita Harus Berubah*. Jakarta: Kompas.
- Joni Emirzon. 2005. *Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia*. Jurnal manajemen & Bisnis Sriwijaya.
- Joko Priyono, *Model Schedule of Commitment Bidang Legal Service ( Jasa Hukum ) dalam Rangka Pelaksanaan GATS (General Agreements On Trade in Service ) di Indonesia*, (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, Majalah Masalah – Masalah Hukum ,Vol. XXIX No. 2/ April – Juni 2000)
- Kamal Hidjaz. 2010. *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*. Makasar: Pustaka Refleksi.
- Mariam Darus. 2007. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Prajudi Atmosudirdjo. 1981. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1983. *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Rajawali.
- Purnama Sianturi dalam Abdul Khalim, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatanpelaksanaan-lelang-kpknl>, diakses tanggal 15 Maret 2016.
- Rahmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- Rochmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang: Stb.08-189 Peraturan Lelang/Vendureglement (Penjualan di muka umum di Indonesia) sebagaimana telah diubah dengan Stb. 40-56 jo. Stb 41-3*. Bandung: Eresco,
- Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika, Siti Hamidah. *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*. Jurnal Universitas Brawijaya.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- S.Mantay borbir. 2004. *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan*

*Lelang Negara, Penerbit Pustaka bangsa.* Jakarta: Press.

Soekidjo Notoatmodjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan.* Jakarta. Rineka Cipta,

Soerjono Soekanto. Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta: Rajawali Press.

Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien.* Jakarta: Prestasi Pustaka.

WJS. Poerwadarminta. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia.* Jakarta: Perum Penerbitan dan Percetakan Balai Pustaka.