

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENILAI UNTUK TUJUAN
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh :

Muhamad Nur Rokib

30301900456

PROGRAM STUDI STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENILAI UNTUK TUJUAN
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN



Diajukan oleh :

Muhamad Nur Rokib

30301900456

UNISSULA

جامعة سلطان أبجوع الإسلامية

Pada tanggal 19 Agustus 2022 disetujui oleh

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arpangi', written in a cursive style.

Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN : 06.1106.6805

HALAMAN PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENILAI UNTUK TUJUAN

LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Muhamad Nur Rokib

30301900456

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal 25 Agustus 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

24/8/2022

Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H

NIDN : 06.2006.6801

Anggota,

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H

NIDN : 06.0709.9001

Anggota,

Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN : 06.1106.6805

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H

NIDN : 06.0707.7601

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Nur Rokib

NIM : 30301900456

Dengan ini saya nyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENILAI UNTUK TUJUAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 19 Agustus 2022



Muhamad Nur Rokib

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhamad Nur Rokib

NIM : 30301900456

Program Studi : S1 ILMU HUKUM

Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENILAI UNTUK TUJUAN
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2022



(MUHAMAD NUR ROKIB)
30301900456

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“TERUS BERJUANG DAN BERIKHTIAR”

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya tulis ini untuk orang-orang yang menyayangiku dan mendukungku:

1. Kedua orangtua tercinta yang senantiasa memberikan dorongan, dukungan dan doa
2. Istri dan anak-anakku tercinta yang terus memberikan *support* bagi keberhasilan penulis.
3. Almaterku Universitas Islam Sultan Agung.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENILAI UNTUK TUJUAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan banyak-banyak terima kasih, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto. S.H, S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati S.H, M.H dan Bapak Dr. Arpangi S.H. M.H selaku wakil Dekan I dan Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Ibu Dr. Hj. Ariyani Witasari S.H, M.Hum dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H M.H selaku Ka. Prodi dan Sek Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

5. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H, M.H selaku Direktur Eksekutif dan Dosen Wali Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Bapak Dr. Arpangi, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan senantiasa sabar memberikan pengarahan bimbingan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan pendidikan, dan bekal ilmu yang sangat banyak dan bermanfaat bagi penulis.
8. Orangtua tercinta, Istri dan anak-anakku yang telah memberikan dukungan dan semangat yang tiada pernah putus.
9. Teman-teman Fakultas Hukum Unissula Khususnya angkatan 2019, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa bangga saya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik. Akhir kata penulis berharap bahwa semua hal yang penulis tuangkan dalam skripsi ini bisa bermanfaat dan dapat menjadi referensi khususnya bagi penulis sendiri serta bagi para pembaca dan penilai secara umumnya.

Semarang, 19 Agustus 2022


(MUHAMAD NUR ROKIB)

ABSTRAK

Profesi penilai dalam melakukan tugasnya bersandar pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI). Dalam melakukan kegiatannya, penilaian dilakukan dengan memperhatikan Standar Penilaian Indonesia, Kode Etik Penilai Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan dan aturan hukum yang berhubungan dengan objek penilaian. Meskipun mempunyai peran penting dalam kegiatan penilaian untuk perbankan, perlindungan hukum bagi penilai publik belum tersedia payung hukum dalam bentuk undang-undang. Tujuan penelitian ini untuk menguraikan dan menganalisis langkah-langkah penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan, faktor-faktor yang menghambat perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan, dan solusi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Sosiologis dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis, data yang digunakan data primer dan sekunder sehingga metode pengumpulan data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini menyebutkan: Pertama, Langkah-langkah penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan sesuai dengan tahapan penilaian yang sesuai dengan ketentuan jasa penilaian, diantaranya mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan, implementasi (melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data, menerapkan pendekatan penilaian), dan menyusun laporan penilaian. Kedua, perlindungan hukum mengenai profesi penilai belum diatur secara konkrit dalam undang-undang tertentu mengenai profesi penilai. Regulasi mengenai penilai publik berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Adapun perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada penilai publik yang beritikad baik selama melaksanakan penilaian. Ketiga, solusi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan adalah dengan mengusulkan kepada para pengambil kebijakan agar dapat merumuskan dan mewujudkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan bagi penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Lelang, Hak Tanggungan, Penilai

ABSTRACT

The appraiser profession in carrying out its duties relies on the Indonesian Valuation Standards (SPI) and the Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI). In carrying out its activities, the assessment is carried out by taking into account the Indonesian Appraisal Standards, the Indonesian Appraisal Code of Ethics, the Minister of Finance Regulation Indonesian Appraisal Company Code of Ethics, and legal rules related to the object of the appraisal. Despite having an important role in appraisal for banking activities, legal protection for public appraisers is not yet available in the special law regarding the profession of public appraisers. The purpose of this study is to describe and analyze the steps of the appraiser for the purpose of the mortgage execution auction, the factors that hinder the legal protection of the appraiser for the purpose of the mortgage execution auction, and legal protection solutions to the appraiser for the purpose of the mortgage execution auction.

The approach method used in this study was a sociological juridical approach with descriptive analysis research specifications, the data used are primary and secondary data so that the data collection method used is qualitative analysis.

The results of this study state: First, the appraiser's steps for the purpose of the mortgage execution auction are carried out in accordance with the assessment stages in accordance with the provisions of the appraisal service, including identifying and understanding the scope of the assignment, implementation (collecting, selecting and analyzing data, applying an appraisal approach), and compiling appraisal report. Second, legal protection regarding the appraiser profession has not been concretely regulated in certain laws regarding the appraiser profession. The regulation regarding public appraisers is based on the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 228/PMK.01/2019 concerning the Second Amendment to the Regulation of the Minister of Finance Number 101/PMK.01/2014 concerning Public Appraisers. Meanwhile, legal protection can only be given to public appraisers who have good intentions while carrying out the assessment. Third, the solution to legal protection for appraisers for the purpose of auction of mortgage executions is to propose to policy makers in order to formulate and implement laws and regulations governing the protection of appraisers for the purpose of auction of mortgage executions.

Keywords: Legal Protection, Auction, Mortgage, Appraiser

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Kegunaan Penelitian	12
a. Kegunaan Teoritis.....	12
b. Kegunaan Praktis.....	12
E. Terminologi	13
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tugas dan Fungsi Penilai.....	24
B. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	29
C. Perspektif Islam tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Langkah-langkah Penilai untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggung.....	49
B. Faktor-faktor yang Menghambat Perlindungan Hukum terhadap Penilai untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	56
C. Solusi Perlindungan Hukum terhadap Penilai untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	71

BAB IV PENUTUP	82
A. Simpulan	82
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	85



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntasnya unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu dari sekian banyak perangkat hukum dan peraturan yang diperlukan di Negara Indonesia dan selalu melaksanakan pembangunan di segala bidang ialah Lembaga Hak Jaminan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang “Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT)”. Segala penjelasan yang berhubungan dengan hak tanggungan diatur pada Undang-Undang tersebut dan Undang-Undang inilah yang merupakan pelaksanaan mengenai lembaga Hak jaminan atas tanah dan di amanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)” berdasarkan Pasal 51 yang berbunyi :“Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang”. Serta telah memuat beberapa ketentuan dan menjadi terobosan penting di dalam pengaturan tentang Hak Tanggungan di Indonesia.¹

¹ Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok, Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm. 1

Pandangan dari Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian.² Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur serta harus dibuat secara tertulis. Perjanjian kredit secara tertulis dilakukan untuk menjamin kepastian hukum perikatan tersebut sekaligus melindungi hak para pihak yang terkait dengan perjanjian kredit. Jika suatu saat perjanjian kredit tersebut macet maka dapat dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur.³

Umumnya di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang. Masyarakat Indonesia berpendapat bahwa lelang selalu berhubungan dengan pengadilan, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat di pungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara. Lelang atau Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1991, hlm. 19.

³ Burhan, *op. cit*, hlm.3

meningkat.⁴ Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang. Menurut Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018, dasar yang digunakan penilaian untuk tujuan lelang adalah Standar Penilaian Indonesia (SPI 205) dengan dasar nilai yang dikeluarkan adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai limit berdasarkan Nilai Pasar (nilai maksimum) dan Nilai Likuidasi (nilai minimum). Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. Sedangkan Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual.⁵

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta :Rajawali Pers, 2011, hlm. 239.

⁵ *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia*, Edisi VII-2018, SPI 101-3,1 SPI 102 -3.5-b.

Pada perjanjian kredit, jaminan berperan sebagai pengaman kredit. Jaminan menunjukkan kemampuan debitur memenuhi atau melunasi perutangannya.⁶ Eksistensi jaminan dalam perjanjian kredit memberikan kepastian bagi bank apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi, maka bank dapat memperoleh pelunasan melalui eksekusi jaminan.⁷ Selain itu, jaminan juga menjamin debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya dapat diminimalisir. Jaminan juga berfungsi untuk memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, secara khusus mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjaminkan tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.⁸ Secara umum, jaminan terdiri atas jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Pada perkembangan, jaminan perorangan tidak hanya dilaksanakan individu namun juga perusahaan (*corporate guarantee*) dan bank (*bank guarantee*). Sementara jaminan kebendaan terdiri atas gadai, fidusia, hak tanggungan dan hipotek. Jaminan kebendaan yang paling sering digunakan dalam praktik adalah hak tanggungan.

Hal ini dipengaruhi oleh nilai objek hak tanggungan yang cenderung naik dan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi jaminan. Tidak semua perjanjian kredit berjalan sesuai dengan kesepakatan. Pada keadaan tertentu,

⁶Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Garfika, 2011, hlm. 66.

⁷Sambe, Newfriend N., "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998", *Lex Crimen V*, No.4 (2016), hlm. 77.

⁸Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 67.

debitur tidak dapat menjalankan kewajibannya sehingga pelunasan kredit diperoleh melalui eksekusi jaminan. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak para tereksekusi dimana pemegang hak tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan.⁹

Sebelum melaksanakan lelang, bank sebagai penjual berkewajiban untuk menentukan nilai limit lelang. Nilai Limit adalah harga minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.¹⁰

Nilai limit pada penjualan lelang bertujuan untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Penentuan nilai limit pada lelang eksekusi harus berdasarkan laporan hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen sebagaimana tercantum dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penggunaan Jasa Penilai dalam kegiatan perbankan harus didasari oleh perjanjian kerjasama. Adapun perjanjian kerjasama dilakukan dalam rangka memberikan jasa penilaian bagi pemakai jasa, yakni bank dengan memperoleh imbalan pembayaran atas jasa yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

⁹Saraswati, Ananda Fikti Ayu, “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta”, *Jurnal Repertorium II*, No.2 (2015), hlm 55.

¹⁰ Bab I, Pasal 1 (25) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Perjanjian antara Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan bank diwajibkan memperhatikan ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia. Adapun Standar Penilaian Indonesia secara umum membahas mengenai proses penilaian properti mulai tahapan lingkup penugasan, Implementasi, Analisis Data, Opini Nilai Tanah, Pendekatan Penilaian, Rekonsiliasi Indikasi Nilai dengan Opini Nilai Akhir dan Pelaporan Penilaian. Dalam Lingkup penugasan mengatur hal-hal prinsip dalam kesepakatan pemberi jasa oleh penilai kepada pemberi tugas, yakni bank. Pengaturan tersebut mencakup persyaratan minimum yang harus dilaksanakan penilai. Setiap pihak terikat dalam perjanjian kerjasama tunduk terhadap kesepakatan yang telah dibuat bersama. Meskipun demikian, perjanjian tersebut tetap memiliki berbagai risiko, terutama berkaitan dengan tanggung jawab Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan bank dalam hal eksekusi.

Selain melalui perjanjian, kedudukan penilai publik dalam penilaian jaminan kredit dapat ditinjau melalui Undang-Undang Perbankan dimana melalui Pasal 1 Angka 22 disebutkan bahwa penilai publik termasuk sebagai pihak terafiliasi. Hal ini menimbulkan kewajiban penilai publik untuk mematuhi ketentuan perbankan termasuk prinsip kehati-hatian dalam melakukan penilaian. Penilaian untuk tujuan lelang menggunakan dua dasar nilai, yakni nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pasar secara umum dimaknai sebagai nilai penggunaan terbaik, sementara nilai likuidasi adalah nilai yang dihasilkan dari penjualan dalam jangka waktu pendek. Nilai likuidasi lebih rendah dibandingkan nilai pasar karena adanya faktor pengurang berupa

keterbatasan waktu ekspos, paksaan ekstrim untuk menjual objek jaminan, hingga persepsi masyarakat mengenai objek lelang. Kedua nilai tersebut nantinya digunakan sebagai batasan dalam menentukan nilai limit lelang. Nilai tertinggi dari nilai limit lelang tidak harus sama dengan nilai pasar namun nilai terendah dari nilai limit lelang tidak diperkenankan dibawah nilai likuidasi.

Penggunaan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar nilai limit lelang sepenuhnya kewenangan bank sebagai penjual. Pada praktik, laporan hasil penilaian dengan nilai likuidasi sering menimbulkan ketidakpuasan kepada debitur. Adapun debitur merasa mengalami kerugian karena adanya kesalahan dalam penilaian sehingga nilai yang dihasilkan rendah dilihat dari sudut pandang debitur. Berdasarkan hal tersebut, debitur sering menggugat penilai publik apabila nilai limit yang ditetapkan rendah. Penilai publik dibutuhkan sebagai penyeimbang harga untuk memberikan keadilan bagi kreditur (dalam hal ini bank) dan debitur (dalam hal ini nasabah) agar tidak terjadi *overvalue* atau merugikan salah satu pihak.

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 Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam aturannya menjelaskan bahwa 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.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan bank kreditur akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

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.¹¹

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.¹² 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”.

Secara yuridis 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

¹¹ 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-lelangkpnl>. diakses tanggal 12 Juni 2022.

¹² Joni Emirzon, *Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia*, (Jurnal manajemen & Bisnis Sriwijaya, 2005), hlm. 3.

agunan yang telah dilakukan penilaian yang nilainya dianggap 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 independen memperhatikan Standar Penilaian Indonesia, Kode Etik Penilai Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan, dan aturan hukum yang berhubungan dengan objek penilaian. Penilaian yang dilakukan secara objektif tanpa ada maksud dan tujuan yang negative inilah yang dilakukan oleh penilai (*appraisal*), maupun kantor jasa penilai agar hasilnya bisa diterima pemakai jasa dan pihak ketiga. Sebagai badan hukum, kantor jasa penilai seagai wadah Penilai Publik dalam menerima pekerjaan penilaian, sedangkan hasil penilaian penilai Publik yang bertanggung jawab termasuk yang terlibat dalam proses penilaian, Penilai Publik bertanggung jawab secara hukum atas hasil penilaian yang dilakukannya yang ditunjukkya 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 mempertanggung jawabkan hasil daripada penilaiannya.

Meskipun mempunyai peran penting dalam kegiatan perbankan, perlindungan hukum bagi penilai publik belum tersedia dalam undang-undang khusus mengenai profesi penilai. Penilai di Indonesia keberadaannya belum

diatur dalam suatu undang-undang tersendiri. Fungsi penilai adalah meningkatkan kepercayaan dari masyarakat. Ciri pokok yang memberikan hak hidup pada profesi penilai ialah karena adanya pengakuan dari masyarakat bahwa penilai mempunyai keahlian khusus dengan integritas, kejujuran dan objektivitas dalam melakukan profesinya, hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Mukaddimah Kode Etik Penilai Indonesia yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Minimnya peraturan yang mengatur tentang jasa penilai dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius apabila terjadi suatu perselisihan. Hal ini menyebabkan penilai publik merasa tidak aman dalam melakukan tugasnya.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka judul dalam penelitian ini yaitu **Perlindungan Hukum terhadap Penilai Untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.**

B. Rumusan Masalah

Bagaimana perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan? Permasalahan tersebut akan menjadi fokus kajian penulis yang selanjutnya dapat diperinci menjadi beberapa pertanyaan penelitian, sebagai berikut :

- a. Bagaimana langkah-langkah penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menghambat perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan?

- c. Bagaimana solusi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

- a. Menguraikan dan menganalisis langkah-langkah penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.
- b. Menguraikan dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.
- c. Mengetahui dan menganalisis solusi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan, baik secara teoritis maupun secara praktis, sebagai berikut :

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran mengenai kerangka perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

- b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau sumbang saran bagi pihak-pihak terkait yang secara langsung yang

melaksanakan perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹³

2. Penilai

Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.¹⁴ Sebagai seorang yang profesional, Penilai harus memenuhi persyaratan pendidikan, pelatihan, kompetensi dan meningkatkan keterampilan profesional secara terus menerus. Mereka juga harus menunjukkan sikap moral yang tinggi dengan menjunjung Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), melakukan praktek penilaian secara profesional dengan mengacu kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI).

¹³ Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum., hlm. 74.

¹⁴Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 point 3.0-a

3. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁵

4. Kepastian Hukum

Asas hukum menyerap dan mewadahi ide serta pengalaman dan kekayaan kultural suatu bangsa. Paul Scholten dalam Hedien Budiono mengemukakan bahwa di dalam teori hukum yang berlaku sekarang ini secara umum, bahwa asas-asas hukum, di samping perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, merupakan sumber hukum. Lebih lanjut Paul Scholten mengatakan bahwa asas hukum sebagai sumber hukum, oleh karena ciri bersama antara asas hukum dengan aturan hukum (perundang-undangan, kebiasaan dan putusan pengadilan). Keduanya memberikan arahan atau pedoman bagi sikap tindakan manusia sebab itu keduanya dapat dipergunakan sebagai patokan atau ukuran untuk menilai perbuatan manusia.¹⁶

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum., hlm. 74.

¹⁶ Muhammad Junaidi, *Teori Perancangan Hukum: Telaah Praktis dan Teoritis Penyusunan Peraturan Perundang-undangan*, Universitas Semarang Press, 2021, hlm. 103.

5. Penilaian

Pengertian Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Nilai adalah daya tukar suatu barang atau jasa untuk memperoleh barang atau jasa lain yang diukur secara kuantitatif dengan jumlah satuan barang atau uang. Menurut Sulaeman Rahman Nidar, Penilaian adalah suatu prosedur yang sistematis yang dilaksanakan guna memperoleh jawaban atas pertanyaan klien tentang nilai suatu property atau objek.¹⁸ Istilah nilai sering digunakan dalam berbagai konteks, sehingga makna yang dihasilkan akan berbeda-beda. Oleh karena itu, definisi nilai secara rinci akan memudahkan tugas penilaian. Perubahan dalam mengartikan definisi nilai dapat berpengaruh besar terhadap nilai.

6. Lelang

Pengertian lelang dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.

¹⁷Kode Etik Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018, KEPI 3.0-3.7

¹⁸ Sulaeman Rahman Nidar, *Etika Bisnis: Tinjauan Pada Etika Profesi Penilai* Bandung: Lembaga Penerbit Laboratorium Akuntansi FPEB UPI, 2012, hlm.7

7. Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁹ Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁰

8. Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Dalam studi ilmu hukum, kebanyakan orang terutama para sarjana hukum di Indonesia sangat dipengaruhi oleh pandangan Lawrence Friedman tentang sistem hukum (*lega isystem*) yang menurutnya mencakup tiga komponen atau sub-sistem, yaitu (i) komponen

¹⁹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 22

²⁰ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

struktur hukum, (ii) substansi hukum dan (iii) budaya hukum.²¹ Teori Wolfgang Friedman ini cocok untuk dipakai guna menjelaskan keberadaan sistem hukum dalam konteks kebudayaan, dalam konteks struktur kehidupan masyarakat. Inilah yang dinamakan sebagai struktur eksternal dari sistem hukum yang bertumpu kepada perspektif sosio-kultural dimana hukum itu hidup, bekerja, dan berkembang dalam kenyataan praktik.²²

F. Metode Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan penelitian dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu berlakunya hukum atau norma di dalam masyarakat, khususnya tentang perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.²³

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

²¹*Ibid*, hlm. 7-8.

²²*Ibid*, hlm. 7-8.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134

Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.²⁴

c. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan, seperti observasi, wawancara, tanya jawab melalui responden atau populasi. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, seperti dokumen, referensi ataupun literatur. Jenis data yang dipergunakan adalah data sekunder yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum penelitian yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan yang dilakukan. Dalam penelitian ini peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik.

²⁴Ibid, hlm. 27.

- e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014.
 - f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/ 2014 Tentang Penilai Publik.
 - g) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.
 - h) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
 - i) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - j) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum mendukung bahan hukum primer yang terdiri dari buku, jurnal, makalah, artikel, hasil penelitian.

d. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Sumber data mencakup keseluruhan aspek pada populasi yang ada dan berhubungan dengan objek penelitian.

e. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dianalisis menggunakan metode analisis normatif kualitatif, yaitu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut logis, tidak tumpang tindih dan efektif, kemudian dilakukan pembahasan. Berdasarkan hasil pembahasan diambil kesimpulan secara induktif sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

Menggunakan metode pendekatan hukum Normatif dengan analisa Normatif Kualitatif dan Empiris Kualitatif, meninjau dari segi perundang-undangan yang berlaku, serta melihat yang sesungguhnya yang terdapat dalam praktek atas kenyataan kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa dengan digunakan teori-teori yang mendukung sehingga akan memberikan kejelasan terhadap pokok permasalahan untuk akhirnya disusun dalam bentuk laporan atau skripsi terkait dengan perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan. Tahapan analisis data dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

1) Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan kepada informan yang dipilih secara *purposive*. Data-data yang dikumpulkan terkait dengan perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan. Lokasi sampel penelitian dilakukan kepada pimpinan IKJPP DPD MAPPI Jawa Tengah di Kota Semarang dan sampel penilai

dan penilai publik di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) di Kota Semarang.

2) Reduksi Data

Data yang telah dikumpulkan dari seluruh responden akan dipisahkan dan dipilih mana yang sesuai dengan fokus penelitian dan tidak. Data tentang perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan akan dibuat transkrip wawancaranya tersendiri. Selain itu data-data tentang perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan akan dipisahkan dan dibuat transkrip sendiri.

3) Sajian Data

Data sebagai kelengkapan terhadap penelitian tentang perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

4) Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

Setelah data disajikan, langkah berikutnya yang dilakukan oleh peneliti yakni membuat kesimpulan yang diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan rekomendasi bagi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang penelitian ini, maka penulisan tesis ini secara sistematis terdiri dari empat bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas latar belakang permasalahan yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan, rumusan permasalahan yang dirumuskan ke dalam pokok permasalahan. Pada bab ini juga memuat tujuan yang ingin dicapai dan manfaat penelitian, serta kerangka konseptual dan kerangka teoritis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Memuat tentang kerangka konseptual dan kerangka teoritis yang digunakan sebagai dasar menganalisa hasil penelitian.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab III memuat tentang temuan hasil penelitian yang berasal dari hasil wawancara, observasi dan studi dokumen yang meliputi langkah-langkah penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan, Faktor-faktor yang menghambat perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan, serta solusi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan. Temuan penelitian

tersebut selanjutnya dianalisis dengan menggunakan konsep dan teori yang telah ditentukan penulis.

BAB IV PENUTUP

Pada bab IV merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran yang dapat dalam upaya memberikan perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tugas dan Fungsi Penilai

Dengan berkembangnya peran Penilai dari tahun ke tahun, Penilai tidak bisa disamakan dengan pekerjaan biasa pada umumnya. Profesi Penilai tidak hanya didasarkan pada keahlian ataupun pendidikan saja, namun juga penerapannya sehari-hari. Keterpaduan inilah yang merupakan ciri dan sifat dari profesi Penilai yang kemudian dapat mengantarkan Penilai menjadi profesi dengan keahlian khusus, bertindak menurut hukum, perundangan dan peraturan yang berlaku, memiliki standar pekerjaan, serta kaidah moral yang terangkum dalam kode etik Penilai dan standar penilaian.

Penilai di Indonesia keberadaannya belum diatur dalam suatu Undang-undang tersendiri. Fungsi penilai adalah meningkatkan kepercayaan dari masyarakat. Ciri pokok yang memberikan hak hidup pada profesi penilai ialah karena adanya pengakuan dari masyarakat bahwa penilai mempunyai keahlian khusus dengan integritas, kejujuran dan objektivitas dalam melakukan profesinya, hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Mukaddimah Kode Etik Penilai Indonesia yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Minimnya peraturan yang mengatur tentang jasa penilai dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius apabila terjadi suatu perselisihan.

Dalam melakukan tugasnya, jasa penilai bersandar pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai 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 aset dan atau orang lain. Untuk itulah, maka peran appraisal tidak tak terbatas ketika melakukan jasa penilaian sebuah objek. Hanya objek tertentu yang dapat dilakukan penilaian sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundangan dan masih dibatasi pada kontrak perjanjian. Bidang jasa yang disediakan *appraisal* sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik memiliki tiga bidang. Bidang tersebut terbatas pada Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, dan Penilaian Bisnis. Masing-masing bidang penilaian appraisal memiliki klasifikasi sesuai dengan perbedaan objek penilaian.

Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik memiliki empat bidang. Bidang tersebut terbatas pada Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, dan Penilaian Bisnis, dan Penilaian Personal Properti.

Di banyak negara, seperti Amerika, Inggris, hingga Malaysia telah memiliki Undang-Undang tentang Profesi penilai. Namun, di Indonesia belum memiliki Undang-Undang khusus Profesi Penilai. Profesi ini masih diatur

setingkat peraturan menteri, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014, Peraturan Menteri Keuangan No. 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Pentingnya profesi penilai diatur dalam undang-undang dengan beberapa alasan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Mewujudkan profesi penilai yang dapat memberikan kontribusi besar, khususnya mengoptimalkan pengelolaan asset untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.
- 2) Menciptakan kepastian hukum, keadilan sosial, dan kesejahteraan umum termasuk perlindungan masyarakat dan negara secara seimbang.
- 3) Mewujudkan kepastian hukum dalam praktik penilaian yang sudah dilakukan profesi ini.

Hubungan hukum penilai publik dengan bank dapat ditinjau melalui perjanjian dan Undang-Undang Perbankan.²⁵ Oleh sebab itu, tanggung jawab penilai publik dapat dilihat melalui ketentuan dalam perjanjian kerjasama dan kedudukannya sebagai pihak terafiliasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Ketentuan dalam KEPI juga menegaskan hal-hal yang menjadi tanggung jawab penilai publik kepada pemberi tugas selama memberikan jasa penilaian. Selain penilai publik, bank juga memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian kredit. Berdasarkan pemahaman tersebut, meskipun objek penilaian merupakan jaminan milik

²⁵ Abubakar, Lastuti dan Tri Handayani, *The Urgency Of Strengthening Appraisal Regulation To Realize A Legal Protection For Appraiser*, *Media Hukum*, 26, No.2 (2019): 137

debitur namun dalam proses penilaian penilai publik hanya memiliki hubungan hukum kepada bank sebagai pemberi tugas. Adapun pihak yang memiliki hubungan hukum dengan debitur adalah bank. Hubungan hukum antara bank dan debitur timbul dari adanya perjanjian kredit.

Pada proses penilaian, penilai publik bertanggung jawab terhadap bank sebagai pemberi tugas dalam hal ini pihak bank yang memberikan tugas penilaian namun juga mempunyai keterkaitan kepada debitur sebagai pemilik jaminan. Meskipun tidak diatur dalam suatu perjanjian maupun ketentuan khusus mengenai hubungan hukum antara penilai publik dan debitur, tanggung jawab penilai publik dapat timbul melalui tugasnya untuk melakukan penilaian. Selama melakukan penilaian jaminan, penilai publik harus bertindak hati-hati serta teliti sehingga hasil penilaian tidak menimbulkan kerugian bagi debitur. Apabila penilai publik tidak melakukan tugasnya dengan hati-hati dan teliti sehingga debitur merasa dirugikan, adanya permasalahan penilai publik digugat debitur dengan gugatan perbuatan melawan hukum.

Ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan penilai publik untuk dapat memberikan jasa penilaian. Seorang penilai harus memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian, yang mana kompetensi dimaksud diperoleh setelah mengikuti pendidikan penilaian, ujian sertifikasi penilai, dan pendidikan profesi lanjutan. Penilai juga harus mengikuti pelatihan etik sesuai

dengan KEPI dan memahami SPI dalam melaksanakan penilaian.²⁶ Penilai publik hanya diperkenankan untuk memberikan penilaian sesuai dengan

klasifikasi yang dimiliki dan sesuai kompetensi di bidangnya dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian jasa penilai harus melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) serta dilengkapi dengan kertas kerja.²⁷ Merujuk pada ketentuan jasa penilai, pemberian jasa penilaian harus bebas dari pengaruh pihak lain yang berpotensi mengakibatkan penilaian tidak objektif atau tidak independen.²⁸ Selanjutnya dalam proses penilaian, seorang penilai harus melaksanakan penilaian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data
3. Menerapkan pendekatan penilaian
4. Menyusun laporan penilaian

Selama penilai melakukan prosedur penilaian sebagaimana disebutkan, penilai harus mematuhi ketentuan yang dimuat dalam SPI, KEPI, dan Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan bidang jasa penilai yang diberikan. Penilai publik yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, SPI dan KEPI dapat dimintakan pertanggungjawaban sesuai dengan ketentuan yang sudah ada pada Peraturan

²⁶ Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

²⁷ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

²⁸ Pasal 41 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

Menteri Keuangan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Sementara Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menentukan bahwa setiap pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik akan dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin.

B. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1) Unsur-unsur Kredit

Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa Latin “credere” yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.²⁹ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah

²⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 57

pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas waktu tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Dalam Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan, atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk : (a) cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari; (b) pengambil alihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak-piutang; dan (c) pengambil alihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Berdasarkan pengertian diatas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Sebagaimana

diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjaman sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur antara lain: jelasnya tujuan peruntukan kredit; dan adanya benda jaminan atau agunan.

Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan. Dalam bukunya yang berjudul *Dasar-Dasar Perkreditan*, Drs. Thomas Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari.³⁰

- a) Kepercayaan, keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang;
- b) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya, dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;
- c) *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan

³⁰ Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia, 1993, hlm. 58

semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

d) Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali jumpai dalam praktik perkreditan.

2) Jaminan dan Agunan

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, Jaminan adalah suatu keyakinan atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.³¹

³¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 22

Dalam Pasal 1 ayat (23) UU Perbankan, Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.³²

3) Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.³³

Menurut, para ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya

³² Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

³³ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.³⁴

4) Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdota yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksiharian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.³⁵

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdota dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada

³⁴*Op.Cit*, hlm. 97.

³⁵*Ibid*, hlm. 98-99

tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

5) Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :³⁶

- a) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b) Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f) Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (acceseoir), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT);
- g) Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UUHT);
- h) Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT);
- i) Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UUHT);

³⁶*Ibid*, hlm. 102-103

- j) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- k) Hanya dapat dibebakan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT);
- l) Wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT);
- m) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)

6) Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a) Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :³⁷

- (1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- (2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam pasal 8 dan pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

³⁷ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 54.

hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;

- (2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :³⁸

- (1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- (2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- (3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia,

b) Objek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :³⁹

- (1) Hak Milik;
- (2) Hak Guna Usaha;
- (3) Hak Guna Bangunan.

³⁸*Ibid*, hlm. 51

³⁹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 146

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- (1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- (2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang

Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

7) Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :⁴⁰

- a) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- c) Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak

⁴⁰*Op. Cit*, hlm.179-184.

tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

- d) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- e) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);
- f) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

8) Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :⁴¹

- a) Cessi, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah;

⁴¹*Ibid*, hlm. 185-186

b) Subrogasi, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :

(1) Melalui perjanjian (kontraktual); Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara : (a) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (b) pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini: (a) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (b) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (c) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

(2) Melalui Undang-undang; Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).

- c) Pewarisan;
- d) Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

9) Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :⁴²

- a) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - (1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - (2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - (3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;
 - (4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- b) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;
- c) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak

⁴² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1999, hlm. 419

tanggungannya tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19;

- d) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.⁴³

C. Perspektif Islam tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1) Ketentuan Lelang Dalam Fiqh

a) Definisi Lelang

Lelang menurut pengertian transaksi *mua'amat* kontemporer dikenal sebagai bentuk dari penjualan barang di depan umum kepada penawar dengan harga tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.

Pada prinsipnya, syariah Islam memperbolehkan dan memberikan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam untuk mencari rezeki dengan jalan yang halal melalui berbagai bentuk transaksi yang saling menguntungkan dan berlaku di kalangan masyarakat tanpa adanya tujuan untuk mengambil hak-hak orang lain yang tidak sesuai dengan ketentuan syariah.⁴⁴

⁴³*Ibid*, hlm. 80

⁴⁴Syaifullah, S, *Etika Jual Beli dalam Islam*. HUNAF: Jurnal Studia Islamika, 11(2), 2014, hlm. 376.

b) Sebab Terjadinya Lelang

Sebab terjadinya lelang yaitu dimulai ketika nasabah mengalami kemacetan atau ketidاكلancaran dalam pembayaran, lalu makin tertunggaknya pembayaran. Salah satunya dikarenakan gagal usaha dan lain-lain, hingga dapat menyebabkan gagal bayar. Kemudian nasabah tidak mampu untuk melunasi pembiayaan yang sebelumnya telah diberikan oleh pihak bank. Hal seperti ini disebut *wanprestasi*. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang barang jaminan menjadi alternatif terakhir bagi pihak bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.⁴⁵

c) Dasar Hukum Jual Beli Lelang

Dalam Al-Qur'an maupun Hadits tidak ada aturan pasti yang mengatur tentang adanya lelang. Namun berdasarkan definisi, lelang dapat disamakan atau (*diiyaskan*) dengan jual beli dimana dalam hal ini berkaitan dengan adanya pihak penjual dan pembeli. Pihak bank sebagai penjual dan masyarakat yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai calon pembeli.⁴⁶

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang telah *disyariatkan* atau dalam arti telah ditentukan hukumnya jelas ada dalam Islam. Hukumnya adalah boleh atau mubah. Adapun dasarnya dalam Al-Qur'an

⁴⁵ Haprabu, S., & Harahap, B. *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. Jurnal Repertorium*, 4(1). 2017, hlm. 53.

⁴⁶ Sutedi, Adrian, *Hukum Gadai Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2011, hlm. 138.

salah satu diantaranya adalah pada potongan surah *Al-Baqarah* ayat 275:⁴⁷

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

Praktik lelang (*muzayyadah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi saw, sebagaimana salah satu hadits yang memperbolehkan lelang. Hadits yang diriwayatkan oleh Tirmizi sebagai berikut:

أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْتَنِي بِهِمَا قَالَ فَاتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya: “Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seseorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ni?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan

⁴⁷ Idri, *Hadis Ekonomi*, Jakarta: Prenada Media Group, 2015, hlm. 158.

beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. (HR. Tirmizi)⁴⁸

Ibnu Qudamah, Ibnu Abdil Bar dan lainnya telah meriwayatkan adanya *ijma* (kesepakatan) ulama tentang diperbolehkannya jual beli secara lelang bahkan telah terjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar Bin Khathab juga pernah melakukannya, demikian pula karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.

Namun untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang, Syariat Islam memberikan kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu diantaranya:

- (1) Transaksi harus dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (*'an taradhin*).
- (2) Objek lelang harus halal dan bermanfaat (kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan syariat Islam).
- (3) Status kepemilikan atau kuasa penuh pada barang yang atau jasa yang akan dijual.
- (4) Harus ada kejelasan dan transparansi atas barang yang akan dilelang tanpa adanya manipulasi.
- (5) Adanya kesanggupan dalam penyerahan barang dari penjual.
- (6) Harus ada kejelasan dan kepastian atas harga barang yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan suatu perselisihan.

⁴⁸ Pujiati, L. L., Iskandar, M. R., & Fauziah, N. E. (2016). *Analisis Penerapan Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn pada Kelebihan Hasil Jual Lelang Barang Jaminan di BPRS Al Salaam (Mohammad Toha Bandung). Prosiding Keuangan & Perbankan Syariah*, hlm. 263.

- (7) Tidak menggunakan cara yang dapat menjurus pada kasus seperti kolusi dan suap untuk memenangkan proses lelang ataupun dalam tawar menawar.

2) Tanggungan/Kafālah

Kafālah secara bahasa mempunyai arti lain yaitu tanggungan (*ad-dhaman*), beban (*hamalah*), dan menjamin (*za'āmah*). Sedangkan kafālah secara istilah adalah penggabungan tanggung jawab *kāfil* (orang yang menanggung) terhadap tanggungan *ashil* (orang yang ditanggung) mengenai tuntutan, badan, utang, benda maupun pekerjaan.⁴⁹

Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN), kafālah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kāfil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau pihak yang ditanggung (*makfūl 'anhu,ashil*). Sementara dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat (12) kafālah adalah jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua/peminjam. Menurut al-Jaziri yang dikutip oleh Ismail, bahwa otoritas tindakan (*kafālah*) ialah orang yang diperbolehkan bertindak (*berakal sehat*) berjanji menunaikan hak yang wajib ditunaikan orang lain atau berjanji menghadirkan hak tersebut dari pengadilan.⁵⁰

⁴⁹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017, hlm. 272.

⁵⁰ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bandung: Ghalia Indah, 2012, hlm. 217.

Berdasarkan pemaparan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa kafālah adalah akad atau perjanjian yang dilakukan oleh kāfil (penjamin) kepada makfūl lahu (orang yang diberi jaminan) untuk menanggung kewajiban dari makfūl'anhu (orang yang dijamin), baik dalam bentuk menjamin berupa badan, melunasi utang, mendatangkan harta atau menghadirkan orang.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Langkah-langkah Penilai untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam era globalisasi peran pembangunan sangat penting terutama yang ditargetkan oleh pemerintah dalam kurun waktu tertentu diperlukan investasi modal dari masyarakat. Selanjutnya peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar, dan untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang benar-benar mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi penyedia kredit (Kreditur) maupun kepada penerima kredit (Debitur).

Sebelum berlakunya UUHT untuk melaksanakan eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR yang memerlukan syarat-syarat formal berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bagian akhir Grosse Akta tersebut harus tercantum kata-kata diberikan sebagai grosse pertama, dicantumkan pula nama orang yang mana permintaan Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut diberikan, dicantumkan pula tanggal pemberian Grosse Akta Pengakuan Hutang. Syarat material isi Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah :

- 1) Benar-benar merupakan suatu pengakuan hutang yang berasal dari suatu perjanjian utang piutang atau dengan kata lain bahwa terjadinya pengakuan utang tersebut adanya perjanjian-perjanjian lain yang mendasarinya.
- 2) Berisi atau merupakan suatu pengakuan hutang sepihak, jadi hanya Debitur yang mengakui berhutang.
- 3) Dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang harus dicantumkan secara jelas dan tegas tentang jumlah utang Debitur kepada Kreditur atau sudah pasti tidak boleh ditambah dengan syarat-syarat lain.
- 4) Syarat lain yang dimaksud adalah tentang bunga, ongkos Notaris/Pengacara dan perjanjian lainnya tidak boleh disebut dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut.
- 5) Jangka waktu pengembalian utang harus disebutkan.
- 6) Tempat pembayaran utang harus disebutkan.
- 7) Hal-hal yang merupakan syarat yang dapat menyebabkan utang dapat ditagih harus dibayar seketika.

Namun setelah berlakunya UUHT meskipun tentang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur tersendiri, syarat-syarat eksekusi Hak Tanggungan Pengadilan Negeri masih mendasarkan kepada syarat-syarat tersebut di atas. Dengan mendasarkan pada syarat formil dan materiil tersebut, maka setiap ada permohonan eksekusi Hak Tanggungan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu menilai syarat-syarat tersebut. Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka Hakim/Ketua Pengadilan Negeri pada prinsipnya harus menjalankan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan atas tanah atau berikut

benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang dimohonkan kepadanya. Jadi eksekusi tidak boleh ditunda-tunda lagi dan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri segera memerintahkan pelaksanaannya. Namun demikian meskipun syarat formil dan materiil telah terpenuhi Hakim/Ketua Pengadilan Negeri masih berwenang untuk menentukan sikap antara lain:

- 1) Meskipun Sertifikat Hak Tanggungan telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap apakah dapat langsung dijalankan eksekusinya.
- 2) Kewenangan menentukan apakah eksekusi dapat diteruskan atau dihentikan.
- 3) Berwenang memimpin jalannya eksekusi atas penetapan yang dikeluarkan.
- 4) Berwenang untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan karena pihak Debitur sendiri dengan sukarela melunasi utangnya atau adanya perdamaian antara pihak Debitur dengan pihak Kreditur.

Berdasarkan wawancara penulis dengan penilai Kantor Jasa Penilai Publik cabang di Kota Semarang menginformasikan bahwa lelang hak tanggungan mempunyai syarat tertentu yang harus dipenuhi. Pengajuan lelang dilakukan oleh pihak kreditur / bank kepada KPKNL setempat yang salah satunya dalam syarat lelang terdapat nilai limit lelang yang ditentukan oleh penjual, dasar nilai limit lelang dari laporan penilaian yakni nilai pasar dan

nilai likuidasi. Permohonan lelang terdapat 2 (dua) yaitu permohonan lelang secara online dan secara tertulis (langsung).⁵¹

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pencantuman klausa “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” ketika debitur wanprestasi merupakan suatu fasilitas yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mengambil pelunasan atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur. Akan tetapi dalam praktiknya dilapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh bank dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Hubungan hukum penilai publik dengan bank dapat ditinjau melalui perjanjian dan Undang-Undang Perbankan.⁵² Oleh sebab itu, tanggung jawab penilai publik dapat dilihat melalui ketentuan dalam perjanjian kerjasama dan kedudukannya sebagai pihak terafiliasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Ketentuan dalam KEPI juga menegaskan hal-hal yang menjadi tanggung jawab penilai publik kepada pemberi tugas selama memberikan jasa penilaian. Selain penilai publik, bank juga memiliki

⁵¹ Hasil wawancara dengan Ahmad Munif, S.T, Penilai Publik Kantor Jasa Penilai Publik cabang di Kota Semarang, tanggal 27 Juli 2022

⁵² Abubakar, Lastuti dan Tri Handayani, *The Urgency Of Strengthening Appraisal Regulation To Realize A Legal Protection For Appraiser*”, *Media Hukum*, 26, No.2 (2019): 137

hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian kredit. Berdasarkan pemahaman tersebut, meskipun objek penilaian merupakan jaminan milik debitur namun dalam proses penilaian penilai publik hanya memiliki hubungan hukum kepada bank sebagai pemberi tugas. Adapun pihak yang memiliki hubungan hukum dengan debitur adalah bank. Hubungan hukum antara bank dan debitur timbul dari adanya perjanjian kredit.

Pada proses penilaian, penilai publik tidak hanya bertanggung jawab terhadap bank sebagai pemberi tugas namun juga kepada debitur sebagai pemilik jaminan. Meskipun tidak diatur dalam suatu perjanjian maupun ketentuan khusus mengenai hubungan hukum antara penilai publik dan debitur, tanggung jawab penilai publik dapat timbul melalui tugasnya untuk melakukan penilaian. Selama melakukan penilaian jaminan, penilai publik bertindak hati-hati serta teliti sehingga hasil penilaian tidak menimbulkan kerugian bagi debitur. Adanya gugatan debitur kepada penilai publik atas dasar adanya perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum umumnya dapat dimaknai secara sempit dan luas. Perbuatan melawan hukum secara sempit hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang. Sementara perbuatan melawan hukum secara luas tidak mencakup pula perbuatan yang melanggar kepatuhan, kehati-hatian dan kesusilaan dalam hubungan masyarakat.⁵³ Dengan demikian, perbuatan melawan hukum tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran terhadap undang-undang namun juga perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban

⁵³ Yessica, Evalina, *Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi*, *Jurnal Repertorium*, 1, No.2 (2014): 53.

hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, perbuatan yang melanggar kesusilaan serta kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam kehidupan bermasyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat. Unsur-unsur terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata terdiri atas adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, serta adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian.

Ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan penilai publik untuk dapat memberikan jasa penilaian. Seorang penilai harus memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian, yang mana kompetensi dimaksud diperoleh setelah mengikuti pendidikan penilaian, ujian sertifikasi penilai, dan pendidikan profesi lanjutan. Penilai juga harus mengikuti pelatihan etik sesuai dengan KEPI dan memahami SPI dalam melaksanakan penilaian.⁵⁴ Penilai publik hanya diperkenankan untuk memberikan penilaian sesuai dengan klasifikasi yang dimiliki dan sesuai kompetensi di bidangnya dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian jasa penilai harus melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) serta dilengkapi dengan kertas kerja.⁵⁵ Merujuk pada ketentuan jasa penilai, pemberian jasa penilaian harus bebas dari pengaruh pihak lain yang berpotensi mengakibatkan penilaian tidak objektif atau tidak

⁵⁴ Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

⁵⁵ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

independen.⁵⁶ Selanjutnya dalam proses penilaian, seorang penilai harus melaksanakan penilaian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data
3. Menerapkan pendekatan penilaian
4. Menyusun laporan penilaian

Selama penilai melakukan prosedur penilaian sebagaimana disebutkan, penilai harus mematuhi ketentuan yang dimuat dalam SPI, KEPI, dan Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan bidang jasa penilai yang diberikan. Penilai publik yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, SPI dan KEPI dapat dimintakan pertanggungjawaban sesuai dengan ketentuan yang sudah ada pada Peraturan Menteri Keuangan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Sementara Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menentukan bahwa setiap pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik akan dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan, pembatasan jasa penilaian

⁵⁶ Pasal 41 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin.

B. Faktor-faktor yang Menghambat Perlindungan Hukum terhadap Penilai untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Kegiatan kantor jasa penilai di Indonesia belum begitu dikenal di masyarakat, namun secara hukum eksistensi atau keberadaannya telah diakui sebagai badan usaha yang berbentuk badan hukum dalam hal ini Perseroan Terbatas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995. Kalau dilihat dari prosedur administrasi, perizinannya sama dengan semua bentuk badan usaha lainnya sebagaimana telah diatur dengan Surat Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 161/KP/VI/1997 jo Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996, hanya saja bentuk usaha ini ada kekhususannya yaitu sebagai jasa penilai. Untuk itu secara hukum Perusahaan Jasa Penilai memiliki hak dan kewajiban yang sama dengan subjek hukum lainnya serta dapat melakukan kegiatannya sesuai dengan izin usahanya.

Profesi penilai di Indonesia merupakan salah satu profesi di bidang jasa yang berada di bawah naungan Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) menaungi profesi : Akuntansi, Jasa Penilai, dan Aktuaris dibawah Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan. Pada tahun 1992 terjadi perkembangan yang cukup penting dalam fungsi kelembagaan pemerintah yang menyangkut perkembangan profesi penilai, dimana dengan Keputusan Presiden Nomor 35 tahun 1992 dibentuk Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan yang salah satu

organnya adalah Direktorat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai. Untuk pertama kalinya secara tegas suatu instansi pemerintahan ditugaskan untuk melaksanakan fungsi dan tugas dari lembaga tersebut, lebih lanjut diperinci dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1254/KMK.01/1992 tanggal 15 Desember 1992.

Peraturan pertama yang khusus mengatur mengenai jasa penilaian adalah Surat Keputusan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 161/KP/VI/1977 Tanggal 17 Juni 1977 Tentang Ketentuan Perijinan Usaha Penilai yang antara lain mengatur tentang jasa penilaian barang yang berwujud maupun tidak berwujud, penilaian proyek, penilaian terhadap kelayakan teknis, manajemen harta benda, properti agen dan studi kelayakan. Pada tahun 1996, pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 57/KMK.017/1996 Tentang Jasa Penilai sebagai tindak lanjut dari upaya pembinaan dan pengembangan profesi jasa penilai serta sebagai perlindungan kepada profesi dan pemakai jasa penilai ini. Dalam keputusan ini diatur mengenai pendirian usaha jasa penilai dan bentuk usaha jasa penilai serta adanya kewajiban profesional penilai dan usaha jasa penilai untuk mendapatkan izin dari menteri keuangan setelah memenuhi persyaratan untuk menjalankan kegiatan penilaian. Pada tahun 2004, terbit Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 406/KMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas. Dalam peraturan ini diberikan aturan-aturan mengenai bentuk usaha jasa penilai berbentuk Perseroan Terbatas dan perizinannya.

Pada tahun 2008 Menteri Keuangan menerbitkan Peraturan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik. Peraturan ini dibuat dengan tujuan untuk melindungi kepentingan umum terhadap kebutuhan akan jasa penilai publik yang profesional dan independen. Peraturan ini semakin menegaskan eksistensi penilai terutama penilai publik di bidang usaha jasa di Indonesia. Pada tahun 2010, terbit Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 01/PMK.03/2010 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 406/PMK.06/2004 tentang Usaha Jasa Penilai Berbentuk Perseroan Terbatas. Sejak peraturan ini diberlakukan, maka usaha jasa penilai yang berbentuk perseroan terbatas, mengubah bentuk usahanya menjadi Kantor Jasa Penilai Publik. Alasan diterbitkannya peraturan ini adalah karena profesi penilai lebih dianggap sebagai pemberi jasa. Memperhatikan hal tersebut, maka mulai 1 Januari 2010, perusahaan jasa penilai berbentuk Perseroan Terbatas (PT) tidak diperkenankan lagi melakukan kegiatan usaha di bidang jasa penilaian. Pada tahun 2014, diterbitkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Peraturan ini dibentuk dikarenakan profesi ini menyangkut izin perorangannya bukan izin perseroan terbatas. Pada tahun 2017, menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014.

Apabila adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada kantor jasa penilai publik atau gugatan kepada penilai yang merasa dirugikan atas pemakaian jasa atau pihak ketiga disesuaikan dengan tanggungjawab dari kantor jasa penilai publik dan penilai publik sebagai penanggung jawab atas sebuah laporan penilaian, namun profesi penilai lebih dianggap sebagai pemberi jasa sehingga tanggungjawab lebih kepada penilai publik bukan terhadap kantor jasa penilai publik karena penilai publik sebagai penanggung jawab atas sebuah laporan penilaian.⁵⁷

Hubungan hukum penilai publik dengan bank dapat ditinjau melalui perjanjian dan Undang-Undang Perbankan.⁵⁸ Oleh sebab itu, tanggung jawab penilai publik dapat dilihat melalui ketentuan dalam perjanjian kerjasama dan kedudukannya sebagai pihak terafiliasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Ketentuan dalam KEPI juga menegaskan hal-hal yang menjadi tanggung jawab penilai publik kepada pemberi tugas selama memberikan jasa penilaian. Selain penilai publik, bank juga memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian kredit. Berdasarkan pemahaman tersebut, meskipun objek penilaian merupakan jaminan milik debitur namun dalam proses penilaian, penilai publik hanya memiliki hubungan hukum kepada bank sebagai pemberi tugas, disesuaikan dengan perjanjian kontrak / lingkup penugasan pada saat awal penugasan penilaian dilakukan. Adapun pihak yang memiliki hubungan hukum dengan debitur

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Imron Mashadi, S.H, Penilai Kantor Jasa Penilai Publik cabang di Kota Semarang, tanggal 27 Juli 2022

⁵⁸ Abubakar, Lastuti dan Tri Handayani, *The Urgency Of Strengthening Appraisal Regulation To Realize A Legal Protection For Appraiser*, *Media Hukum*, 26, No.2 (2019): 137

adalah bank. Hubungan hukum antara bank dan debitur timbul dari adanya perjanjian kredit.

Pada proses penilaian, penilai publik bertanggung jawab terhadap bank sebagai pemberi tugas dalam hal ini pihak bank yang memberikan tugas penilaian namun juga mempunyai keterkaitan kepada debitur sebagai pemilik jaminan. Meskipun tidak diatur dalam suatu perjanjian maupun ketentuan khusus mengenai hubungan hukum antara penilai publik dan debitur, tanggung jawab penilai publik dapat timbul melalui tugasnya untuk melakukan penilaian. Selama melakukan penilaian jaminan, penilai publik harus bertindak hati-hati serta teliti sehingga hasil penilaian tidak menimbulkan kerugian bagi debitur. Apabila penilai publik tidak melakukan tugasnya dengan hati-hati dan teliti sehingga debitur merasa dirugikan, adanya permasalahan penilai publik digugat debitur dengan gugatan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum umumnya dapat dimaknai secara sempit dan luas. Perbuatan melawan hukum secara sempit hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang. Sementara perbuatan melawan hukum secara luas tidak mencakup pula perbuatan yang melanggar kepatuhan, kehati-hatian dan kesusilaan dalam hubungan masyarakat.⁵⁹ Dengan demikian, perbuatan melawan hukum tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran terhadap undang-undang namun juga perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, perbuatan yang melanggar kesusilaan serta kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam

⁵⁹ Yessica, Evalina, *Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi*, *Jurnal Repertorium*, 1, No.2 (2014): 53

kehidupan bermasyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat. Unsur-unsur terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata terdiri atas adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, serta adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian.

Penilai publik yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, SPI dan KEPI dapat dimintakan pertanggungjawaban sesuai dengan hubungannya dengan pihak yang dirugian dan sudah melalui proses sidang Kode Etik. Pemberian sanksi kepada penilai publik diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Sementara Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menentukan bahwa setiap pelanggaran yang dilakukan oleh penilai publik akan dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan, pembatasan jasa penilaian objek tertentu, pembatasan pemberian bidang jasa tertentu, pembekuan izin atau pencabutan izin.

Untuk mengkaji dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan digunakan teori sistem hukum. Hukum merupakan konkretisasi

dari nilai-nilai budaya suatu masyarakat dengan kata lain hukum merupakan penjelmaan dari sistem nilai-nilai budaya masyarakat. Oleh karena setiap masyarakat selalu menghasilkan kebudayaan maka hukumpun selalu ada dalam masyarakat dan tampil dengan kekhasan masing-masing. Dengan demikian, hukum dipelajari sebagai produk dari interaksi sosial yang dipengaruhi oleh aspek-aspek kebudayaan lain seperti politik, ekonomi, sosial dan religi. Sehingga dalam proses bekerjanya hukum di masyarakat dipengaruhi pula oleh faktor budaya hukum.⁶⁰ Konsep budaya hukum muncul untuk merespon adanya suatu kekuatan sosial (*social forces*) yang ikut menentukan bekerjanya hukum. Faktor sosial tersebut berproses bersamaan dengan system hukum dalam konteks kebudayaan.

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Dalam studi ilmu hukum, kebanyakan orang terutama para sarjana hukum di Indonesia sangat dipengaruhi oleh pandangan Lawrence Friedman tentang sistem hukum (*legal system*) yang menurutnya mencakup tiga komponen atau sub-sistem, yaitu (i) komponen struktur hukum, (ii) substansi

⁶⁰ Lawrence. M Friedman, *American Law an Introduction: Hukum Amerika sebuah Pengantar*. Second Edition. Alih Bahasa: Wishnu Basuki, 2001, Jakarta: Tatanusa, hlm 79.

hukum dan (iii) budaya hukum.⁶¹ Teori Wolfgang Friedman ini cocok untuk dipakai guna menjelaskan keberadaan sistem hukum dalam konteks kebudayaan, dalam konteks struktur kehidupan masyarakat. Inilah yang dinamakan sebagai struktur eksternal dari sistem hukum yang bertumpu kepada perspektif sosio-kultural dimana hukum itu hidup, bekerja, dan berkembang dalam kenyataan praktik.⁶²

Kultur hukum oleh Friedman dirumuskan sebagai sikap-sikap dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum bersama-sama dengan sikap-sikap dan nilai-nilai yang berkaitan dengan tingkah laku yang berhubungan dengan hukum dan lembaga-lembaganya, baik secara positif maupun negatif.⁶³ Menurut Lawrence M. Friedman, ada tiga unsur bekerjanya hukum sebagai suatu sistem itu (1) struktural, (2) substantif dan (3) budaya hukum. Ketiga unsur itu tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya.⁶⁴

1) Unsur Struktural.

Menurut Lawrence M. Friedman menyatakan *The structure of a system is its skeletal frame work it is the permanent shape, the institutional body of the system.* Struktur dari suatu sistem itu rancangan kerangkanya, bentuk yang tetap, badan lembaga dari suatu sistem, sebagai contoh di Indonesia terdapat lima lingkungan peradilan, yaitu lingkungan peradilan umum, agama, militer, niaga dan tata usaha negara. Masing-masing lingkungan peradilan mempunyai tingkat-tingkat yang kesemuanya

⁶¹*Ibid*, hlm. 7-8.

⁶²*Ibid*, hlm. 7-8.

⁶³Satjipto, Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum*, 2005, Bandung: Sinar Baru, hlm. 82.

⁶⁴*Op.cit.* hlm. 7-8

berpuncak pada Mahkamah Agung, masing-masing pengadilan terikat pada yurisdiksinya sendiri-sendiri baik absolut maupun relatif, bagaimana hubungan antara polisi, jaksa, hakim, terdakwa dan pengacara menunjukkan suatu struktur sistem hukum. Jadi sistem itu antara satu dengan yang lain kait mengkait dalam mencari suatu kebenaran dan keadilan hukum.

Perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan diketahui dari hasil wawancara dengan Ketua IKJPP DPD MAPPI Jawa Tengah, ketika seorang pemakai jasa melakukan sebuah komplain atau merasa dirugikan terhadap hasil penilaian yang telah diberikan penilai kepada pemakai jasa maka komplain tersebut akan disampaikan terlebih dahulu kepada MAPPI sebagai anggota masyarakat profesi penilai di masing-masing daerah yang terdapat kantor perwakilan daerah (DPD) MAPPI atau langsung kepada MAPPI pusat. Sebagai kantor dewan perwakilan daerah (DPD) yang berada di ibukota provinsi misalnya DPD MAPPI Jawa Tengah yang berada di Kota Semarang tidak berhak untuk menindaklanjuti komplain dari pemakai jasa tersebut, karena dalam susunan organisasi MAPPI sudah terdapat Dewan Penilai.⁶⁵

Dewan Penilai (DP) adalah dewan yang menerima dan memproses aduan yang terkait dengan Penilaian, perilaku anggota dan KJPP serta melakukan kegiatan yang bersifat pencegahan penyimpangan terhadap KEPI dan SPI. Dewan Penilai berada di MAPPI pusat, namun kedepannya akan dibentuk DP Daerah kepanjangan tangan dari DP Pusat. sehingga

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Juniadi Amral, S.E.,M.Ec.Dev, Ketua IKJPP DPD MAPPI Jawa Tengah, tanggal 27 Juli 2022

ketika adanya aduan terhadap penilai maka Dewan Pengurus Daerah MAPPI menyampaikan pada MAPPI pusat dan Dewan Pengurus Nasional akan memberikan kewenangan untuk menindaklanjuti aduan tersebut kepada Dewan Penilai.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis di atas, seperti yang telah dikatakan oleh narasumber bahwa wewenang untuk melakukan penindakan terhadap penilai publik yang telah melanggar prosedur penilaian dilakukan oleh Dewan Penilai, karena hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Anggaran dasar MAPPI. Dalam Pasal 27 ayat (3) Anggaran Dasar MAPPI, terdapat beberapa tugas dan wewenang yang dimiliki oleh Dewan Penilai, antara lain sebagai berikut:

- a. Mengawasi ketaatan anggota dalam rangka pencegahan potensi pelanggaran terhadap KEPI dan SPI.
- b. Menerima dan memproses aduan atas dugaan pelanggaran KEPI dan SPI terkait praktik Penilaian yang dilakukan oleh anggota MAPPI dan BUJP (Badan Usaha Jasa Penilai).
- c. Pada saat memproses aduan pada butir (b) DP menginformasikan secara tertulis kepada DPN (Dewan Pengurus Nasional).
- d. Dalam proses aduan yang dimaksud butir (b) di atas, DP melakukan sidang profesi yang dalam pelaksanaannya diatur dalam pedoman kerja DP.
- e. Memberikan sanksi kepada anggota dan BUJP (Badan Usaha Jasa Penilai) terhadap pelanggaran KEPI dan SPI.

- f. Bekerjasama dengan DPN (Dewan Pengurus Nasional) menunjuk dan menetapkan seseorang untuk memberikan keterangan sebagai ahli.
- g. Melakukan mediasi dan atau arbitrase terhadap terjadinya perselisihan atau sengketa antar anggota terkait dengan keprofesian.
- h. Dapat membentuk unit kerja untuk melaksanakan tugas, fungsi dan wewenangnya.

Ketika mendapatkan sebuah aduan Dewan Penilai akan memeriksa apakah Penilai tersebut salah atau tidak dalam melakukan penilaian, maka Dewan Penilai akan melakukan pemeriksaan apakah penilaian yang dilakukan oleh Penilai Publik telah sesuai dengan standar prosedur penilaian yaitu SPI dan KEPI. Ketika ternyata penilai telah melakukan sesuai prosedur dan ruang lingkup penugasan yang telah diberikan oleh pemakai jasa namun ternyata hasil penilaian terhadap objek penilaian tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pemakai jasa, dalam hal ini Penilai Publik tidak dapat dinyatakan bersalah. Karena sifat penilaian hanya bersifat opini atau estimasi terhadap suatu objek penilaian seperti misalnya tanah dan bangunan.

Hubungan yang terjadi antara para pihak diatur oleh hukum yang sekaligus hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lain, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hubungan tersebut, maka hukum akan memaksa supaya hubungan tersebut dipenuhi. Hal tersebut berlaku juga untuk perjanjian kerjasama antara penilai dengan perbankan. Perjanjian yang dilakukan antara jasa penilai

publik dengan pemakai jasa yang dalam hal ini adalah bank memberikan sebuah tanggung jawab kepada masing-masing pihak.

2) Unsur substantif.

Unsur substansi meliputi aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem tersebut. Unsur substansi dari suatu sistem hukum yaitu norma-norma hukum yang berlaku yang mengatur bagaimana aparat penegak hukum dan masyarakat, seharusnya bersikap dan berperilaku substansi hukum ini dapat ditemukan dalam sumber-sumber hukum formal inilah yang disebut dengan *rulles in law book*. Lawrence M. Friedman menyatakan, *substance is composed substantive rules and rules about how institution should behave*, Substansi dari peraturan perundang-undangan misalnya KUHP adalah bagaimana lembaga-lembaga itu harus berjalan dalam proses perkara pidana yang sudah diatur sedemikian bagusnya dan ini sebagai landasan hukum untuk memproses suatu perkara pidana.

Sebelum pergantian 2020, tepatnya 31 Desember 2019, Plt. Kepala Bagian Administrasi Kementerian Keuangan, Anwari, meneken Peraturan Menteri Keuangan No. 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Tahun 2019 lalu Pusat Pembinaan Profesi Keuangan (PPPK) bekerja keras menyelesaikan revisi kedua PMK No. 101 Tahun 2014. Itu dilakukan untuk membuat regulasi penilai publik di Indonesia mengikuti perkembangan

jaman. Dari berbagai masukan dan usulan, menjadikan PMK No. 228 Tahun 2019 tentang Penilai Publik terbit tepat akhir Tahun 2019.

Perubahan Kedua PMK 101 Tahun 2014, seperti diatur di PMK No. 228 Tahun 2019 ini untuk merespon baik kebutuhan pengguna jasa serta meningkatkan kualitas pemberian jasa oleh Penilai Publik. Inti pengaturan PMK 228 Tahun 2019 ini adalah adanya pengawasan terhadap staf yang terlibat di penilaian, adanya perbaikan persyaratan penilai properti, syarat mendirikan KJPP dan Cabang lebih berorientasi pada pemberian jasa dan persebaran pemberian jasa di seluruh Indonesia. Pasal 7 mengatur penilai publik dalam memberikan jasa harus sesuai dengan klasifikasi izin yang diperoleh. Namun, untuk Penilai Personal Properti (PPP) tidak ada jasa lain yang bisa dikerjakan (sebatas yang diatur pasal 5 ayat 4a), dan penilai PS dilarang beroperasi di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi.

PMK 228 Tahun 2019 ini juga mengatur persyaratan mendapatkan izin, penilai ber-register diantaranya: memenuhi syarat domisili (KTP) Indonesia, minimal sarjana, lulus USP sesuai klasifikasinya, menyerahkan bukti mengikuti PPL dua tahun terakhir, untuk penilai PS dan Personal Properti memenuhi 20 SKP. Untuk Penilai Properti (PP) dan Penilai Bisnis (PB) harus mencapai 40 SKP. Lulus Kode Etik dan menjadi anggota MAPPI, dan memiliki pengalaman kerja untuk Penilai PPS dan Penilai Personal Properti (PPP) mencapai 600 jam kerja dalam waktu 2 tahun terakhir.

Meskipun PMK 228 Tahun 2019 telah terbit mengatur pengawasan terhadap staf yang terlibat di penilaian, adanya perbaikan persyaratan penilai properti, syarat mendirikan KJPP dan Cabang lebih berorientasi pada pemberian jasa dan persebaran pemberian jasa di seluruh Indonesia, namun perlindungan hukum mengenai profesi penilai belum diatur secara konkrit dalam undang-undang tertentu mengenai profesi penilai. Untuk saat ini undang-undang penilai masih dalam tahap prolegnas di DPR. Adapun perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada penilai publik yang beritikad baik selama melaksanakan penilaian. KEPI dan SPI belum memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak lebih dari sebuah pedoman dan peringatan yang perlu dipatuhi tanpa harus mendapat sanksi hukum baik pidana maupun perdata. Landasan hukum yang ada masih berbentuk Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yaitu PMK Nomor 101/PMK.01/2014. Dalam Peraturan Menteri tersebut pun hanya sebatas pada sanksi yang bersifat administratif.

3) Unsur Budaya Hukum.

Yang dimaksud budaya hukum adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, kepercayaan, nilai, pemikiran yang menyangkut sistem hukum. Pemikiran dan pendapat ini sedikit banyak menjadi penentu jalannya proses hukum. Budaya ini dapat dilihat bagaimana perilaku aparaturnya penegak hukum menjalankan hukum dengan baik, budaya hukum juga mencerminkan bagaimana sebenarnya sistem tersebut akan diberdayakan dengan kata lain kultur merupakan penggerak atau bensin dari

sistem peradilan pidana, misalnya bagaimana aparatur penegak hukum menjalankan hukum di pengadilan. Budaya hukum itu erat kaitannya dengan mental para individu aparatur penegak hukum dalam menegakan hukum itu sendiri di tengah-tengah masyarakat. Misalnya dalam memecahkan suatu kasus *illegal logging* atau kasus korupsi, mental aparatur penegak hukum diuji dalam rangka menegakkan dan memutus hukuman yang akan dijatuhkan kepada tersangka.

Selama ini terdapat beberapa kendala yang dihadapi penilai dalam melaksanakan penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan dan berpotensi menempatkannya dalam permasalahan hukum. Seperti halnya dalam melakukan penilaian, terutama untuk penilaian terhadap objek tanah dan bangunan yang dijadikan sebuah agunan kredit biasanya penilai menggunakan sebuah data primer secara langsung yaitu sebuah data yang ada pada saat itu. Data primer dapat diperoleh dari wawancara terhadap masyarakat di sekitar objek yang dinilai dimaksudkan untuk mendapatkan informasi terkait harga properti di sekitar lokasi yang dinilai sebagai salah satu dasar informasi yang dipakai dalam mengambil kesimpulan dalam penilaian. Seperti yang kita tahu bahwa data primer yang didapat dari masyarakat merupakan sebuah data yang apa adanya harus kita percayai sebagai sumber data yang terkadang membuat hasil penilaian antara penilai yang satu dengan penilai yang lain berbeda. Data primer digunakan sebagai data pembanding, data pembanding tersebut didapat di sekitar objek yang dinilai yang mempunyai karakteristik yang sama atau mirip dengan

karakteristik objek yang dinilai yang akan ditawarkan maka kita dapat memperoleh data pembandingan dari harga penawaran objek tersebut, harga penawaran ini lah yang dalam penilaian diolah sebagai data yang nantinya akan dilakukan *adjustment* sehingga dapat disimpulkan sebagai indikasi nilai pasar. Kendala dari intern KJPP (tim penilai) yaitu daerah objek penilaian yang jauh dan terkadang objek yang dinilai berupa rumah kosong atau dikuasi oleh debitur sehingga penilai tidak dapat masuk dan hanya melihat dari luar rumah (penilaian terbatas). Keterbatasan terkait data penawaran / data transaksi yang sampai saat ini masih belum tercatat secara resmi dicatat oleh pemerintah sehingga data transaksi saat ini belum dapat menjadi acuan oleh penilai sebagai sumber data dalam penilaian. Kendala-kendala tersebut terus saja terjadi dari waktu ke waktu dan berpotensi menempatkan penilai dalam permasalahan hukum.

Dalam butir 4.1.3 Kode Etik Penilai Indonesia juga disebutkan bahwa apabila Penilai menyadari adanya informasi yang tidak benar, maka harus segera mengambil tindakan dengan cara melakukan koordinasi dengan Pemberi Tugas terkait dengan informasi tersebut. Sebelum menerima pekerjaan penilaian tersebut penilai tidak asal menerima begitu saja namun seharusnya dipelajari terlebih dahulu dan meminta informasi sebanyak-banyaknya mengenai objek dan pemilik aset yang akan dinilai kepada pihak bank.

C. Solusi Perlindungan Hukum terhadap Penilai untuk Tujuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.⁶⁶ Sedangkan Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Persoalan yang sering muncul yakni agunan yang diserahkan debitur kepada bank nilainya tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya. Di sinilah pentingnya fungsi lembaga penilai aset (appraisal). Penilai aset merupakan pilar penting untuk menghindari kerugian perbankan dan dapat melakukan fungsi *controlling* yang efektif apabila di kemudian hari terjadi sengketa perbankan. Dalam praktek di Indonesia saat ini, perusahaan jasa penilai sebagai lembaga yang dipercayakan untuk mengadakan penilaian atas nilai riil dari

⁶⁶ Harahap, M. Yahya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta; PT. Gramedia, 1989, hlm. 115.

kekayaan atau harta benda untuk berbagai keperluan transaksi perdagangan juga menghadapi berbagai permasalahan, baik yang berdimensi ekonomi, maupun hukum. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu bentuk perlindungan hukum bagi profesi penilai.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Masih belum banyaknya pemahaman tentang appraisal atau jasa penilai membuat perlakuan yang sering luput oleh kebanyakan masyarakat. *Appraisal* sebagai profesi melakukan tugasnya sebagaimana peraturan yang mengatur yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dalam menjalankan tugas *appraisal* dilakukan sebagaimana seluruh amanat peraturan perundangan tanpa mengesampingkan salah satunya untuk menghindari malpraktek ataupun kekeliruan dalam pelaksanaan peran *appraisal*.

Dalam implementasi bagi profesi Penilai Publik, Peraturan Menteri Keuangan No. 56/PMK.01/2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik belum mengakomodir kepastian dan perlindungan hukum bagi profesi Penilai Publik, dikarenakan dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut hanya berisi hak dan kewajiban serta hanya sebatas pada sanksi yang bersifat administratif.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.⁶⁷ Apabila penilai melakukan kesalahan atau kelalaian dalam kegiatan penilaiannya maka dapat dikenai sanksi dari asosiasi yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia setelah diperiksa oleh saksi ahli dari Dewan Penilai. Apabila terbukti kesalahan atau kelalaian penilai tersebut, biasanya sanksi yang diberikan berupa surat teguran sampai pencabutan izin penilai. Dewan Penilai (DP) adalah dewan yang menerima dan memproses aduan yang terkait dengan Penilaian, perilaku anggota dan Kantor Jasa Penilai Publik serta melakukan kegiatan yang bersifat pencegahan penyimpangan terhadap Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI). Kode Etik Penilai (KEPI) dan Standar Penilai Indonesia (SPI) belum memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak lebih dari sebuah pedoman dan

⁶⁷*Ibid*, hlm 20

peringatan yang perlu dipatuhi tanpa harus mendapat sanksi hukum baik pidana maupun perdata. Landasan hukum yang ada masih berbentuk Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Salah satu asas materiil berdasarkan acuan pokoknya berisi substansi material dalam peraturan perundang-undangan, yaitu asas kepastian hukum (legalitas). Asas kepastian hukum (legalitas) merupakan peraturan yang dibuat mengandung aspek konsistensi walaupun diimplementasikan dalam waktu dan ruang yang berbeda.⁶⁸ Asas legalitas atau yang dikenal dengan asas *nulla poena* dalam Pasal 1 ayat 1 KUHP berasal dari rumusan bahasa latin oleh Anselm von Feuerbach yang berbunyi “*nullum crimen, nulla poena, sine praevia lege poenali*”. (kadang-kadang kata “*crimen*” mu diganti “*delictum*”) yang artinya kira-kira : tiada kejahatan/delik, tiada pidana, kecuali sudah ada undang-undang sebelumnya yang mengancam dengan pidana. Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Dengan sanksi dari asosiasi yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia setelah diperiksa oleh saksi ahli dari Dewan Penilai, maka sanksi tersebut belum memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak lebih dari sebuah pedoman dan peringatan yang perlu dipatuhi tanpa harus

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 32.

mendapat sanksi hukum baik pidana maupun perdata. Hal ini dikarenakan asas yang dipakai di Indonesia berhubungan dengan adanya Pasal 1(1) KUHP.

Perlindungan hukum hanya diberikan pada penilai yang melaksanakan tugas penilaian dengan itikad baik namun mengalami permasalahan hukum berkaitan dengan pemberian jasa penilaian. Itikad baik seorang penilai dapat dilihat dari berbagai aspek, berkaitan dengan kedudukan penilai dalam proses penilaian. Pada penilaian untuk tujuan lelang, penilai publik berkedudukan sebagai pihak terafiliasi sehingga penilai publik disebutkan beritikad baik apabila penilai publik tersebut mematuhi ketentuan perbankan untuk menjaga kesehatan bank dan tidak menimbulkan kerugian bank akibat adanya kesalahan. Selain itu, berdasarkan perjanjian kerjasama antara bank dan penilai publik, itikad baik seorang penilai publik dibuktikan dengan pemenuhan prestasi sebagaimana disepakati kedua belah pihak. Terlepas dari hubungan penilai publik dengan pemberi tugas, itikad baik seorang penilai dapat dilihat melalui kepatuhan penilai publik terhadap ketentuan jasa penilai yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan jasa penilai, seorang penilai publik harus memberikan jasa penilaian sesuai dengan klasifikasi izin penilai publik yang dimilikinya. Selain itu, penilai juga harus dinyatakan berkompeten untuk melakukan penilaian dengan menunjukkan ijazah, sertifikat pelatihan atau surat keterangan dari instansi yang berwenang. Adapun pemberian jasa penilaian harus melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).⁶⁹ Apabila penilai publik tidak mematuhi ketentuan tersebut maka penilaian yang dilakukannya tidak dapat

⁶⁹ Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

dipertanggungjawabkan kebenarannya. Adapun penilai publik berhak untuk menolak penugasan apabila tujuan penilaian tidak sesuai dengan kompetensinya.⁷⁰

Pada proses penilaian, itikad baik penilai dapat dibuktikan pada tahapan penilaian. Tahapan penilaian yang sesuai dengan ketentuan jasa penilaian antara lain:

1. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan
2. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data
3. Menerapkan pendekatan penilaian
4. Menyusun laporan penilaian

Secara rinci, SPI mengelompokkan tahapan tersebut sebagai tahap penugasan, implementasi dan pelaporan. Praktik penilaian menunjukkan bahwa selama proses penilaian yang berlangsung, ketersediaan data menjadi tantangan bagi penilai untuk melaksanakan tugasnya. Apabila data yang digunakan kurang memadai dan tidak dapat dipastikan kebenarannya maka hasil penilaian juga tidak dapat dipertanggungjawabkan. Oleh sebab itu, penilai publik harus memastikan kebenaran data yang diberikan pemberi tugas sebelum menggunakan data-data tersebut. Selain itu, penilai publik juga akan melakukan inspeksi lapangan objek yang dinilai sehingga dapat meminimalisir terjadinya kesalahan dalam penilaian. Selain data-data yang berkaitan dengan penilaian, penilai publik juga harus memastikan bahwa pendekatan yang digunakan telah sesuai dengan tujuan penilaian. Hal ini disebabkan setiap

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Ahmad Munif, S.T, Penilai Publik Kantor Jasa Penilai Publik cabang di Kota Semarang, tanggal 27 Juli 2022

tujuan penilaian mempunyai pendekatan yang berbeda. Penilaian untuk tujuan lelang membutuhkan dua nilai dasar yakni nilai pasar dan nilai likuidasi sementara penilaian untuk kepentingan penjaminan utang hanya membutuhkan nilai pasar sebagai nilai dasar. Keberadaan nilai likuidasi dalam penilaian untuk tujuan lelang berkaitan dengan keterbatasan waktu yang dimiliki bank untuk menjual jaminan melalui lelang umum. Pendekatan yang salah akan merugikan pemberi tugas dan pihak lain yang berkaitan dengan tujuan penilaian.

Pada saat Penilai menjalankan tugas profesinya, mungkin terdapat beberapa situasi yang mengandung ancaman dalam memenuhi Prinsip Dasar Etik. Ketika Penilai mengidentifikasi potensi ancaman dalam memenuhi Prinsip Dasar Etik, Penilai harus mengevaluasi tingkat ancaman tersebut. Beberapa ancaman dapat diantisipasi pada tingkat yang memadai, dengan melakukan penanganan yang sesuai. Dalam butir 5.0 KEPI terdapat beberapa Panduan Prinsip Dasar Etik, antara lain :

- a. Jika ancaman dalam memenuhi Prinsip Dasar Etik tidak dapat diantisipasi baik karena ancaman yang terlalu signifikan maupun karena penanganan yang memadai tidak tersedia atau tidak dapat diterapkan, tugas penilaian harus ditolak atau tidak dilanjutkan.
- b. Jika penilai menemukan kondisi yang tidak biasa yang dapat menimbulkan konflik, dimana penerapan Kode Etik akan menimbulkan hasil yang tidak proporsional atau hasil yang merugikan kepentingan umum, Penilai

disarankan berkonsultasi dengan Asosiasi Profesi Penilai atau regulator yang terkait.

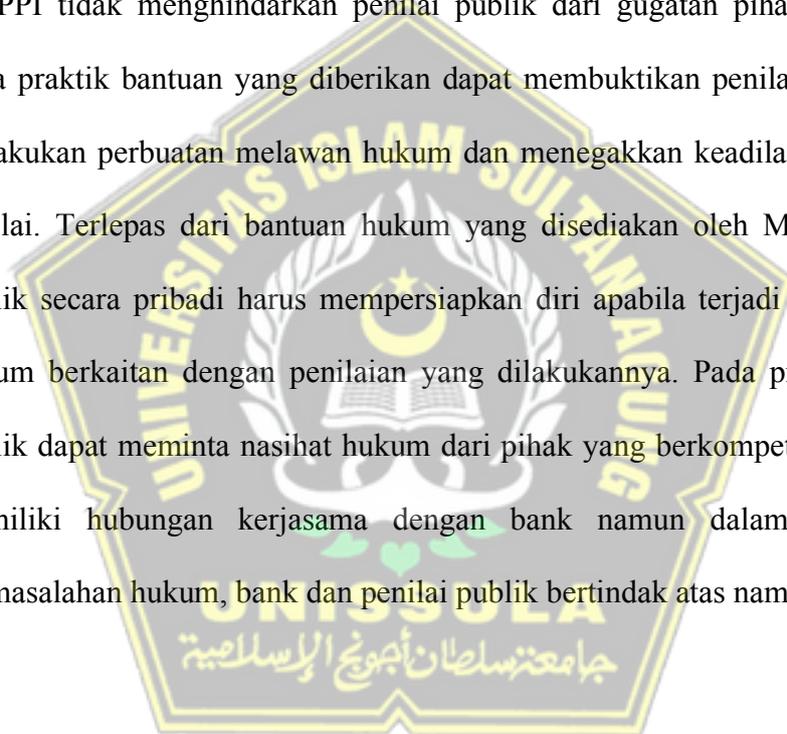
- c. Jika konflik yang signifikan tidak dapat diatasi, baik dengan menolak tugas atau melakukan penanganan, Penilai dapat meminta pendapat dari Asosiasi Profesi Penilai. Hal ini dapat dilakukan tanpa melanggar Prinsip Dasar Etik mengenai Kerahasiaan.
- d. Jika setelah mempertimbangkan semua kemungkinan yang relevan konflik etik tetap belum terjawab, Penilai perlu memutuskan untuk menolak atau mengundurkan diri.

Selama proses penilaian berlangsung, seorang penilai harus dapat menjaga etik dan berperilaku profesional. Adapun prinsip dasar etik yang harus dipatuhi oleh penilai publik terdiri atas integritas, objektivitas, kompetensi, kerahasiaan serta perilaku profesional. Meskipun penugasan penilai publik diberikan atas dasar kepentingan pemberi tugas, namun dalam proses penilaian, penilai publik tidak diperkenankan untuk memihak, memiliki kepentingan terhadap objek penugasan serta dipengaruhi oleh pihak lain. Pada proses penilaian, penilai publik harus menunjukkan independensi profesi penilai sehingga tidak merugikan pihak lain yang berkaitan dengan objek penilai. Sikap tersebut juga berkaitan dengan kewajiban penilai publik untuk menjaga kredibilitas profesi penilai. Selain ketentuan jasa penilai dan KEPI, seorang penilai juga harus mematuhi SPI dalam memberikan jasa penilaian. SPI memuat batasan-batasan profesi penilai serta kewajiban penilai dalam melakukan penilaian sesuai dengan tujuannya. Pada tujuan untuk lelang, SPI

menegaskan bahwa proses penilaian harus memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan hal-hal yang belum diatur dalam SPI termasuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Terbentuknya peraturan hukum yang mengontrol atau memberi arahan tentang profesi penilai dan terbentuknya Undang-undang tentang penilai sangat diperlukan.

Penilai publik yang memenuhi seluruh ketentuan tersebut dapat dinyatakan beritikad baik dan dibebaskan dari gugatan perdata dan pidana dari pihak lain. Namun pengaturan mengenai profesi penilai belum mencakup penyediaan perlindungan hukum bagi penilai publik yang telah beritikad baik dalam menjalankan tugasnya. Peraturan Menteri Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, sebagai satu-satunya regulasi yang mengatur mengenai profesi penilai, hanya mencakup hal-hal administrasi mengenai profesi penilai. Akibatnya profesi penilai rentan tidak dapat dihindarkan dari permasalahan hukum meskipun tidak melakukan pelanggaran selama memberikan jasa penilaian. Pada saat ini, perlindungan hukum yang tersedia bagi profesi penilai berupa bantuan hukum dalam persidangan yang diberikan oleh MAPPI sebagai asosiasi penilaian. Adapun perlindungan hukum tersebut diberikan oleh dewan penilai MAPPI yang bertugas untuk melaksanakan pengawasan dan perlindungan. Pengawasan yang dilakukan oleh dewan penilaian berkaitan dengan pemenuhan kewajiban anggota MAPPI untuk mematuhi KEPI dan SPI. Tugas ini memberikan wewenang kepada dewan penilai MAPPI untuk melakukan evaluasi terhadap

laporan maupun perilaku penilai. Apabila terdapat aduan berkaitan dengan penilai publik maka dewan penilai MAPPI dapat melakukan sidang kode etik untuk memutuskan apakah seorang penilai telah melakukan pelanggaran terhadap SPI dan KEPI. Sementara berkaitan dengan tugas perlindungan, dewan penilai memberikan bantuan hukum sebagai saksi ahli apabila terjadi gugatan dari pihak lain. Meskipun perlindungan hukum yang diberikan oleh MAPPI tidak menghindarkan penilai publik dari gugatan pihak lain namun pada praktik bantuan yang diberikan dapat membuktikan penilai publik tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan menegakkan keadilan bagi profesi penilai. Terlepas dari bantuan hukum yang disediakan oleh MAPPI, penilai publik secara pribadi harus mempersiapkan diri apabila terjadi permasalahan hukum berkaitan dengan penilaian yang dilakukannya. Pada praktik, penilai publik dapat meminta nasihat hukum dari pihak yang berkompeten. Meskipun memiliki hubungan kerjasama dengan bank namun dalam menghadapi permasalahan hukum, bank dan penilai publik bertindak atas namanya sendiri.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan temuan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil beberapa simpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Langkah-langkah penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan sesuai dengan tahapan penilaian yang sesuai dengan ketentuan jasa penilaian, diantaranya mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan, melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data, menerapkan pendekatan penilaian, dan menyusun laporan penilaian. Jasa penilai mempunyai peran yang sangat penting dalam lelang eksekusi hak tanggungan karena terhadap seluruh hak tanggungan yang ada harus dilakukan penilaian terlebih dahulu. Laporan penilaian merupakan bentuk nyata dari tanggung jawab jasa penilai atas penilaian yang dilakukannya, namun kontrol terhadap keakuratan laporan penilaian tersebut di Indonesia masih sangat minim.
2. Perlindungan hukum mengenai profesi penilai belum diatur secara konkrit dalam undang-undang tertentu mengenai profesi penilai. Adapun perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada penilai publik yang beritikad baik selama melaksanakan penilaian. MAPPI sebagai asosiasi penilai publik memberikan bantuan hukum bagi penilai publik yang terlibat permasalahan hukum. Bantuan yang dimaksud berupa dukungan sebagai saksi ahli dalam proses persidangan.

3. Solusi perlindungan hukum terhadap penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan adalah dengan mengusulkan kepada para pengambil kebijakan agar dapat merumuskan peraturan perundang-undangan yang mengatur perlindungan bagi penilai untuk tujuan lelang eksekusi hak tanggungan. Ketentuan hukum mengenai jasa penilai masih baru sebatas keputusan Menteri yang hanya secara partial mengatur jasa penilai dan tidak cukup untuk memberikan perlindungan hukum yang memadai serta mendukung kegiatan penilaian yang luas. Terbentuknya peraturan hukum yang mengontrol atau memberi arahan tentang profesi penilai dan terbentuknya Undang-undang tentang penilai sangat diperlukan. Selain itu, penilai publik secara pribadi harus mempersiapkan diri apabila terjadi permasalahan hukum berkaitan dengan penilaian yang dilakukannya. Pada praktik, penilai publik dapat meminta nasihat hukum dari pihak yang berkompeten.

B. Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa saran, yaitu sebagai berikut:

1. Perlu segera dibentuk dan ditetapkan Undang-Undang Penilaian, sehingga Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang sudah demikian melelahkan penyusunannya memiliki landasan hukum yang kuat. Mengingat penilai memiliki peran dan fungsi yang cukup penting dalam sistem perekonomian dewasa ini serta belum adanya ketentuan hukum yang secara tegas memberikan sanksi baik pidana maupun perdata.

2. Bersama-sama dengan MAPPI, pemerintah mengembangkan Standarisasi Legalitas Laporan Penilaian yang dilandasi etik profesi penilai.
3. Hendaknya dibentuk suatu Rancangan Undang-undang yang mengatur secara rinci dan spesifik mengenai rujukan, sanksi perdata ataupun sanksi pidana bagi profesi Penilai Publik. Agar tercipta suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi profesi Penilai Publik sehingga meminimalisir penyalahgunaan dan/atau penyimpangan dalam menjalankan profesi tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Al-Qur'an dan Terjemahannya, QS. Al-Baqarah.

B. Buku

Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Friedman, Lawrence. M. 2001. *American Law an Introduction: Hukum Amerika sebuah Pengantar*. Second Edition. Alih Bahasa: Wishnu Basuki. Jakarta: Tatanusa.

Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

Harahap, M. Yahya. 1989. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta; PT. Gramedia.

Harun, Badriyah. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.

Idri. 2015. *Hadis Ekonomi*. Jakarta: Prenada Media Group.

Kansil, CST. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Mantayborbir, S., dan Jauhari, Iman. 2003. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press.

Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Nawawi, Ismail. 2012. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bandung: Ghalia Indah.

- Nidar, Sulaeman Rahman. 2012. *Etika Bisnis: Tinjauan Pada Etika Profesi Penilai*. Bandung: Lembaga Penerbit Laboratorium Akuntansi FPEB UPI.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2016. *Perbankan-Seri Literasi Keuangan Perguruan Tinggi*. Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan.
- Rachmadi, Usman. 2011. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Garfika.
- Rahardjo, Satjipto. 2005. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru.
- Rozalinda. 2017. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim, HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Sutedi, Andrian. 2001. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- Tiora, Purnama. 2013. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Usman, Rachmadi. 2011. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Garfika.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/202 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228 /PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko.

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

D. Jurnal

Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. 2017. Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip kehati-hatian bank dalam aktivitas perbankan Indonesia. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 2. No. 1: 68-91.

Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. 2019. The Urgency of Strengthening Appraisal Regulations to Realize a Legal Protection for Appraiser. *Jurnal Media Hukum*. Vol. 26, No. 2: 131-145.

Emirzon, Joni. 2005. Kode Etik dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis di Indonesia. *Jurnal manajemen & Bisnis Sriwijaya*.

- Evalina, Yessica. 2014. Karakteristik dan Kaitan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi. *Jurnal Repertorium*. Vol. 1. No.2.
- Fatoni, Mohamad Fuad. 2019. Wewenang Tim Penilai (Appraisal) Dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan. *Jurnal Negara dan Keadilan*. Vol. 8. No. 1.
- Haprabu, S., & Harahap, B. 2017. Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 4(1).
- Harahap, Tri Yani Sartika. 2015. Perjanjian Kerja Sama antara Bank dengan Jasa Penilaian Publik (KJPP) dalam Hal Penilaian Agunan Kredit Pemilikan Rumah (Suatu Penelitian di Pt. Bank Cimb Niaga Tbk, Cabang Medan Bukit Barisan). *Premise Law Journal*. Vol. 8: 14089.
- Mulyati, Ety. 2018. The Implementation of Prudential Banking Principles to Prevent Debtor with Bad Faith. *Padjadjaran Journal of Law*. Vol. 5, No. 1: 89-108.
- Pujiati, L. L., Iskandar, M. R., & Fauziah, N. E. 2016. Analisis Penerapan Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn pada Kelebihan Hasil Jual Lelang Barang Jaminan di BPRS Al Salaam (Mohammad Toha Bandung). *Prosiding Keuangan & Perbankan Syariah*.
- Putri, Pricilia Dwi Aggreni. 2020. Tinjauan Yuridis Terhadap Perusahaan Jasa Penilai (Appraisal Company) (Studi Pada Kantor Jasa Penilai Publik Henricus Judi Adrianto). *Lex Et Societatis*. Vol. 8. No. 2.
- Rahardjo, Satjipto. 2005. Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah. *Jurnal Masalah Hukum*.
- Sambe, Newfriend N. 2016. Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. *Lex Crimen*. Vol. V, No.4.
- Saraswati, Ananda Fikti Ayu. 2015. Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi Melalui Grosse Akta. *Jurnal Repertorium*. Vol. II, No.2.
- Syaifullah, S. 2014. Etika Jual Beli dalam Islam. *HUNAFa: Jurnal Studia Islamika*. Vol. 11, No. 2.

E. Internet

Khalim, Abdul. 2019. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/perbuatan-melawan-hukum-dalam-gugatanpelaksanaan-lelangkpnl>. diakses tanggal 12 Juni 2022.

