

**PRINSIP PELELANGAN OBYEK HAK TANGGUNGAN
SECARA *PARATE EXECUTIE* AKIBAT WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN KREDIT**

Oleh :

RUMAWI, S.H.I., M.H.

Abstract

Hak tanggungan (mortgage) is right for the land to guarantee repayment of certain debt, which is given precedence to kreditor certain position against other creditors. That is, if the debtor default, the creditor first Mortgage holder takes precedence over other creditors and given the right to do the sales object security rights through public auction in accordance legislation. Transparency in Tender Object Mortgage. Transparency is done with the announcement of the auction object mortgage, mortgage before the object and the announcement of the winner of the auction is done openly in front of the auction bidders. The auction is parate objects mortgage executie can sell ourselves seller if no bidders interested in buying a mortgage auction object.

Keywords : Auction, Mortgage Object, Parate Executie, Credit Agreement.

A. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Hak tanggungan sebagai salah satu bagian dari hukum jaminan kebendaan diharapkan mampu untuk manifestasi kepastian hukum dan kepastian demi pelunasan kembali transaksi pembangunan ekonomi yang semakin pesat laju perkembangannya, khususnya dalam fasilitasi pinjaman.¹ Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional yang salah satu upaya untuk manifestasi kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur.

Untuk memelihara kesinambungan pembangunan sangat diperlukan dana dalam jumlah besar, yang sebagian besar diperoleh melalui fasilitas perkreditan. Kedudukan dana perkreditan sangat penting dalam pembangunan ekonomi, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait diindungi melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan diberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.² Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang

mendukung laju perkembangan ekonomi tersebut. Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan dalam sistem hukum Indonesia dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Sebelum lahir UUHT, ada dua hak jaminan yaitu hak jaminan hipotik dan hak jaminan *Credietverband*. Hal ini disebabkan tanah masih dibedakan dari hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat yang tunduk pada ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam KUHPerd. dan hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak Indonesia asli (adat), yang tunduk pada ketentuan-ketentuan *Credietverband* yang diatur dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190.³ Ketentuan-ketentuan tentang Hipotik diatur dalam Buku II KUHPerd. dan *Credietverband* dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190, sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan atas hak-hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan UUHT.⁴ Dengan demikian hak

¹ Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, cet., pertama, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996, hlm. 183.

² Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diundangkan tanggal 9 April 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632 (untuk selanjutnya disebut UUHT).

³ Herowati Poesoko, Kepastian Hukum Parate Executie Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Yustika*, Volume 10 Nomor 2 Desember 2007, hlm. 172.

⁴ Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

tanggungan sebagai penggantian hipotik dan *credietverband* dalam perangkat hukum jaminan kebendaan. Hak tanggungan merupakan gabungan antara hukum adat sebagai bajunya dan hipotik dari hukum KUHPerd. sebagai badannya yang disesuaikan. Hal ini dapat dilihat bahwa hak tanggungan tidak disebut sebagai *zakeijkrecht*, dan diatur kemungkinan pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan, tanaman, karya dan bangunan lainnya.⁵

Hak Tanggungan merupakan suatu terminologi baru dalam hukum jaminan yang dipopulerkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (sering disebut dengan UUPA), yang semua tidak dikenal dalam hukum adat maupun KUHPerd. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan,⁶ sebagaimana tercantum dalam Pasal 51 UU Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 51 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan

undang-undang.⁷ Atas dasar amanat tersebut, terbitlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang terkenal dengan sebutan UUHT.

UUHT ditetapkan dengan pertimbangan yang mendasar, seperti yang termaktub dalam konsideransnya. Pertimbangan tersebut meliputi pertimbangan filosofis yuridis dan filosofis sosiologi. Pertimbangan filosofis yuridis, yaitu UUHT sebagai pelaksanaan amanat Pasal 51 UUPA, dan pertimbangan filosofi sosiologis⁸ yaitu pertama, bahwa ketentuan-ketentuan tentang Hipotik dalam KUHPerd. dan *Credietverband* dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190, dipandang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkembangan perkreditan dalam tata ekonomi Indonesia. Kedua, untuk penyesuaian perkembangan pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah sehingga selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, juga hak pakai atas tanah tertentu, yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan, dapat dibebani hak tanggungan.

Dengan kata lain, UUHT yang disahkan dan diundangkan di Jakarta pada

⁵ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/LN No. 42) dan Sejarah Terbentuknya*, Manda Maju, Bandung, 1996, hlm. 33.

⁶ Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷ Pasal 51 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁸ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djembatan, Jakarta, 1998, hlm. 42.

tanggal 9 April 1996 sebagai realisasi dari Rancangan Undang-undang (RUU) Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pemerintah dalam penjelasan mengenai RUU tersebut yang disampaikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional disebutkan untuk memenuhi tuntutan pembangunan dan melaksanakan amanat UUPA. Dua alasan itu yang menjadi latar belakang RUU tersebut.⁹ Hak tanggungan adalah lembaga jaminan atas tanah yang kuat dengan karakteristik meliputi: memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya, mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada, mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta eksekusi mudah dan pasti dilaksanakan.¹⁰

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan cukup kuat untuk menyangga dunia perkreditan. Rumusan definisi hak tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan lebih baik daripada rumusan definisi hipotek dalam KUHPerd.¹¹

Rumusan definisi hak tanggungan sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Unsur-unsur dalam hak tanggungan meliputi: Pertama, hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang. Hak tanggungan merupakan realisasi dari Pasal 51 Pasal 51 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 1131 KUHPerd.¹² Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dinyatakan bahwa ” Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.”¹³ Dalam KUHPerd. dinyatakan bahwa: Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.¹⁴

Kedua, obyek tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak yang dapat dibebani dengan

⁹ Zulkarnain Situmpul, *Jaminan Kredit Kendala dan Masalah*, Makalah Disampaikan pada Pelatihan Aspek Hukum Perkreditan bagi Staf PT Bank NISP Tbk, diselenggarakan oleh HKGM & Partner Law Firm, Jakarta, 16 September 2004.

¹⁰ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 172.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai*

Undang-Undang Hak Tanggungan), cet. pertama, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 12.

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, cet.ke-2, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm.15.

¹³ Pasal 51 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

¹⁴ Pasa 1131 KUHPerd.

hak tanggungan antara lain: tanah milik,¹⁵ hak guna usaha,¹⁶ dan hak guna bangunan.¹⁷

Ketiga, hak tanggungan dibebankan atas tanah saja dan dapat pula dengan bangunannya. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya. Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat disertakan atau tidak disertakan dengan bangunan, tanaman, dan hasil karyanya yang secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).¹⁸ Dan Obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang. Obyek hak tanggungan yang dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan sesuai tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan sesuai tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁹

Keempat, hak tanggungan diperuntukkan pelunasan utang tertentu. Utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang

telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit. Hak tanggungan dapat diberikan untuk utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.²⁰

Dan kelima, kreditor diberikan kedudukan yang diutamakan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya, apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya dan diberikan hak untuk dilakukan penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai peraturan perundang-undangan.²¹

Rumusan definisi dan unsur-unsur hak tanggungan cukup baik dan kuat sebagai lembaga jaminan di Indonesia, meski demikian tidak berarti bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 itu lengkap dan sempurna. Hal ini dapat dipahami, karena undang-undang tidak lengkap dan sering tidak jelas. Undang hanya merupakan

¹⁵ Pasal 25 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁶ Pasal 33 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁷ Pasal 39 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁸ Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

¹⁹ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

²⁰ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

²¹ Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

satu tahap dalam proses pembentukan hukum dan apabila timbul peristiwa baru seriat ada permasalahan terpaksa dicari kelengkapannya dan diserahkan kepada kebiasaan, doktrina, dan pendapat hakim.²²

Atas dasar pemikiran dan pertimbangan tersebut, penelitian ini hendak mengkaji dan menganalisis Prinsip Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Secara *Parate Executie* Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit, dengan pokok permasalahan sebagaimana dirumuskan dalam rumusan masalah berikut ini.

Rumusan Permasalahan

1. Apakah prinsip penilaian ulang obyek hak tanggungan dalam pelelangan?
2. Apakah prinsip transparan dalam pelelangan obyek hak tanggungan?
3. Apakah pelelangan obyek hak tanggungan secara *parate executie* dapat menjual kepada diri sendiri?

B. PEMBAHASAN

1. Prinsip penilaian ulang obyek hak tanggungan oleh penilai independen /penilai internal

Setiap pelaksanaan lelang harus ada harga limit terhadap obyek hak tanggungan

²² Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, cet.ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 8, 10.

yang dijual. Nilai limit ialah nilai minimal yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk penetapan pemenang lelang.²³ Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang,²⁴ dan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.²⁵ Nilai limit merupakan syarat penjualan lelang, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 21 Vendu Reglement bahwa syarat-syarat penjualan ditentukan oleh penjual. Syarat tersebut antara lain ketentuan Pasal 35 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dinyatakan bahwa pelaksanaan Lelang Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai limit ditentukan oleh pemohon lelang/penjual secara tertulis dan diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup dan dimasukkan dalam kotak transparan selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang. Nilai limit merupakan pedoman bagi pejabat lelang untuk menetapkan peminat lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan dianggap telah mencapai atau melampaui nilai limit, maka peminat/penawar tersebut

²³ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, cet. I, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 424.

²⁴ Pasal Angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

²⁵ Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

dapat dinyatakan sebagai pembeli.²⁶ Tujuan penentuan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang untuk penetapan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual lelang. Apabila semua peserta lelang dalam pengajuan penawaran harga kurang dari limit yang ditentukan, lelang yang dilakukan belum terpenuhi patokan nilai minimal sehingga lelang belum terlaksana sesuai dengan nilai limit yang disyaratkan.²⁷

Penetapan nilai limit obyek hak tanggungan yang tinggi atau di atas harga pasar sehingga peserta lelang tidak minat untuk membeli pelelangan obyek hak tanggungan.²⁸ Dan apabila nilai limit terlalu rendah atau di bawah harga pasaran dapat merugikan debitor. Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara, JPLN, (semula Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, BUPLN) telah mengeluarkan Surat Edaran nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, perlu diberikan petunjuk dan penegasan terhadap

pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagai berikut: apabila lelang hak tanggungan didasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, maka nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh panitia, dan apabila lelang hak tanggungan didasarkan ketentuan Pasal 14 Ayat (2) UUHT, maka nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai. Penjual lelang obyek hak tanggungan dalam penetapan nilai limit didasarkan hasil penilaian oleh penilai atau penaksir oleh penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Dan penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Dan apabila bank kreditor pemegang hak tanggungan menjadi peserta lelang, maka nilai limit ditentukan oleh bank kreditor pemegang hak tanggungan selaku penjual lelang yang didasarkan hasil penilaian dari penilai. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.²⁹ Penilai tersebut menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik, adalah seseorang yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan Penilaian.

²⁶ Emmi Rahmiwita Nasution, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Hasil Lelang Eksekusi (Studi Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Cabang Sumatera Utara*, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Tinggi*, Vol.4 No.1 April 2011, hlm. 146.

²⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, edisi kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 201, hlm. 147.

²⁸ Syari Ramadhani, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Debitur Yang Wanprestasi Pada Bank SUMUT*, *Tesis*, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009, hlm. 121.

²⁹ Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik.

Penilai dalam melakukan kegiatan penilaian disebut penilai publik yang mendapat ijin dari Menteri Keuangan.³⁰

Pelelangan obyek hak tanggungan dengan nilai limit di atas Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) perlu dinilai oleh penilai independen. Nilai limit obyek tanggungan dinilai oleh appraisal independen untuk perlindungan pemberi hak tanggungan. Penilaian oleh penilai independen yang tidak memiliki kepentingan atas kreditor sebagai penjual obyek hak tanggungan dan debitor pemberi hak tanggungan akan melindungi debitor dari kesewenangan penentuan nilai obyek hak tanggungan oleh bank kreditor pemegang hak tanggungan dan memberi keadilan bagi debitor pemberi hak tanggungan.³¹

Penentuan nilai limit lelang obyek hak tanggungan oleh penjual lelang sebagaimana ketentuan Pasal 35 Ayat (2) jo. Pasal 36 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang dinyatakan bahwa “penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang,” dan “penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan: a. penilaian oleh penilai, atau b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir,” bertentangan dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement Ordonantie* 28

Februari 1908 *staatsblad* 1908:189 sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan *staatsblad* 1941:3) yang dinyatakan bahwa “pengawai kantor lelang negeri harus menentukan tawaran paling rendah untuk pelelangan dengan harga meningkat dan tawaran paling tinggi untuk pelelangan dengan harga menurun.” Ketentuan Pasal 35 Ayat (2) jo. Pasal 36 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 *staatsblad* 1908:189 sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan *staatsblad* 1941:3) sebagaimana dinyatakan dalam ketetapan Pasal 7 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bahwa kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarkhi sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Di dalam penjelasan Pasal 7 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 dijelaskan bahwa: dalam ketentuan ini yang dimaksud dengan ‘hierarkhi’ adalah penjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Ketentuan Pasal 35 jo. Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

³⁰ Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010.

³¹ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, hlm. 81-82.

93/PMK.06/2010 jo. Pasal 18 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 bertentangan dengan Pasal 9 Vendu Regelement. Dalam ketentuan Pasal 9 Vendu Reglement dinyatakan bahwa “pengawas kantor lelang negeri harus menentukan tawaran paling rendah untuk pelelangan dengan harga meningkat dan tawaran paling tinggi untuk pelelangan dengan harga menurun.” Didasarkan pada ketentuan Pasal 9 Vendu Reglement menurut M. Yahya Harahap bahwa patokan harga yang dibuat oleh penjual maupun pemohon eksekusi tidak sah dan tidak mengikat karena ditetapkan oleh pejabat yang tidak berwenang.³²

2. Prinsip transparan dalam pelelangan obyek hak tanggungan

Pengumuman lelang merupakan pemberitahuan kepada masyarakat mengenai rencana diadakan lelang untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Pengumuman dilakukan agar pelaksanaan lelang tersebut diketahui oleh masyarakat luas dan berusaha untuk menjaring beberapa peminat lelang untuk menjadi peserta lelang. Menurut Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dinyatakan bahwa

pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Pengumuman lelang mempunyai tujuan sebagai upaya mengumpulkan peminat yang akan ikut ambil bagian dalam pelelangan yang akan dilaksanakan, dan sebagai persyaratan formil keabsahan penjualan secara lelang.³³ Dalam ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 bahwa Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual, dan bukti Pengumuman Lelang harus diserahkan kepada Pejabat Lelang.

Pengumuman pelelangan obyek hak tanggungan dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari. Pengumuman pertama diperkenankan digunakan sarana melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet. Pengumuman kedua digunakan sarana surat kabar harian.³⁴

Asas Transparansi adalah asas yang paling penting. Maksud dari asas transparansi adalah bahwa lelang terlebih dahulu wajib dilakukan dengan

³² M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet. IV, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, hlm. 135.

³³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, edisi kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 142.

³⁴ Pasal 44 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

pengumuman agar lelang dapat dilakukan dengan efisien, dan barang lelang terjual dengan harga yang optimal.³⁵ Asas Keterbukaan/Transparency/Publicity (Asas Keterbukaan). Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).³⁶ Implementasi dari asas ini dapat dilihat pada Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yang pada prinsipnya penjualan secara lelang harus didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual.

Asas keterbukaan dengan pengumuman dimaksudkan untuk pemasaran dan pengaman pelelangan obyek hak tanggungan.³⁷ Pemasaran pelelangan obyek

tanggungan dimaksudkan agar setiap orang atau masyarakat mengetahui dan dapat mengikuti lelang obyek hak tanggungan apabila berminat. Untuk pemasaran pelelangan obyek hak tanggungan perlu dilakukan pengumuman terlebih dahulu sebelum dilaksanakan pelelangan obyek hak tanggungan melalui media informasi yang terdapat obyek hak tanggungan yang akan dilelang. Peserta pelelangan obyek hak tanggungan diberikan akses informasi yang cukup mengenai obyek hak tanggungan yang akan dilelang oleh penjual dan kantor lelang. Ada forum penjelasan pelelangan obyek hak tanggungan mengenai kelengkapan surat-surat dan keterangan kondisi obyek hak tanggungan oleh penjual obyek hak tanggungan dan kantor lelang, yang biasanya disebut "Anwizing," atau penjelasan. Calon pembeli obyek hak tanggungan dalam pelelangan diberi kesempatan yang sama untuk melihat obyek hak tanggungan yang akan dilelang, dan tidak dihalangi ikutserta pelelangan obyek hak tanggungan yang memenuhi persyaratan pelelangan. Pengumuman pelelangan obyek hak tanggungan merupakan pengamanan lelang. Pelelangan obyek hak tanggungan yang diumumkan terlebih dahulu dapat dilihat keberadaan obyek hak tanggungan oleh khalayak umum mengenai kebenaran yuridis dan sosiologis kepemilikan obyek hak tanggungan yang akan dilelang. Apabila obyek hak tanggungan terdapat

³⁵ Melani Ananta, Sistem Lelang Online Melalui iPASAR Kayu Jati Perum Perhutani Ditinjau Dari Asas Lelang Yang Berlaku Di Indonesia, *Tesis*, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, 2011, hlm. 4.

³⁶ Elizabeth Karina Leonita, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional)*, *Tesis*, Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010, hlm. 37-39.

³⁷ Elizabeth Karina Leonita, *ibid.*, hlm. 37-39.

permasalahan hukum yang telah diketahui oleh Kantor Lelang sebelum pelaksanaan lelang, maka harus diumumkan dalam pengumuman lelang.³⁸

Di samping pengumuman pelelangan obyek hak tanggungan, yang sangat penting adalah pelaksanaan lelang dan penunjukan pemenang lelang diumumkan secara terbuka. Ketentuan Pasal 61 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit. Apabila penawar harga tertinggi yang sah telah mencapai harga limit, yang bersangkutan ditetapkan langsung sebagai pemenang lelang obyek hak tanggungan oleh pejabat lelang kelas I. Penunjukan pemenang lelang hak tanggungan diikuti dengan ketukan palu oleh pejabat lelang kelas I. Nama pemenang lelang obyek hak tanggungan, jumlah penawaran, dan kewajibannya yang harus dipenuhi diumumkan kembali secara lisa oleh pejabat lelang kelas I pada waktu penutupan dan pejabat lelang kelas I menyampaikan informasi pengembalian jaminan peserta lelang yang tidak menjadi pemenang lelang obyek hak tanggungan.³⁹

3. Pembelian Obyek Hak Tanggungan Oleh Bank Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Pelelangan obyek hak tanggungan yang tidak diminati oleh pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit, maka seringkali bank kreditor pemegang hak tanggungan terpaksa membeli sendiri obyek hak tanggungan yang dilelang. Tindakan bank pemegang hak tanggungan yang demikian tidak menguntungkan, karena likuiditas bank terganggu dengan penyusutan modal bank bersangkutan.⁴⁰

Pemegang hak tanggungan tidak dilarang menjadi pembeli obyek hak tanggungan sesuai prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴¹ Pemegang hak tanggungan tidak dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.⁴² Artinya, Bank kreditor pemegang hak tanggungan tidak dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan sesuai tata cara ketentuan Pasal 20 UUHT. Menurut ketentuan Pasal 20 UUHT bahwa eksekusi obyek hak tanggungan dilakukan secara pelelangan

³⁸ Elizabeth Karina Leonita, *ibid.*, hlm. 37-39.

³⁹ Purnama Tioria Sianturi, Tanggung Jawab Kantor Lelang Negara, Penjual, Pembeli, dan Balai Lelang Dalam Penjualan Aset Badan Penyehatan Perbankan Nasioanl (Studi Kasus di Kantor Lelang Negara Medan Kurun Waktu 1999-2000), *Tesis*,

Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2002, hlm. 81.

⁴⁰ M. Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang, Yogyakarta, 2005, hlm. 30; lihat juga Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 181.

⁴¹ Herowati Poesoko, *op. cit.*, hlm. 99.

⁴² Penjelasan Pasal 12 UUHT.

umum dan penjualan di bawah tangan. Bank kreditor pemegang hak tanggungan tidak dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan/atau penjualan di bawah tangan. Pembelian barang jaminan yang dilakukan oleh bank tidak secara langsung. Pembelian barang jaminan dilakukan dengan digunakan orang suruhan yang berasal dari pegawai bank, pejabat bank, atau orang lain yang diberi dana oleh bank.⁴³

Penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang yang dianggap merugikan debitor dapat dipahami karena Undang-Undang Perbankan memperkenankan bank untuk membeli benda obyek jaminan melalui lelang. Hal ini dinyatakan dalam Undang-Undang Perbankan bahwa “Usaha Bank Umum meliputi: membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.⁴⁴

Ketentuan mengenai usaha bank membeli benda jaminan melalui pelelangan sebagaimana ketentuan di atas sudah dicabut. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun

1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa Pasal 6 Huruf K Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sudah dihapus dengan ketentuan Pasal I Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa Ketentuan Pasal 6 huruf k dihapus. Dengan demikian, usaha bank membeli melalui pelelangan agunan tidak berlaku. Ketentuan Pasal 6 Huruf k UU Nomor 7 Tahun 1993 tentang Perbankan telah dicabut dengan Pasal I Angka 2 UU Nomor 10 Tahun 1998, namun UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak melarang pemegang hak tanggungan membeli obyek hak tanggungan sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴⁵

Didasarkan ketentuan Penjelasan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 bahwa bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjadi pembeli obyek hak tanggungan melalui ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemegang hak tanggungan tidak dilarang menjadi pembeli obyek hak tanggungan sesuai prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴⁶ Pemegang hak tanggungan tidak dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.⁴⁷ Artinya Bank kreditor pemegang hak tanggungan tidak

⁴³ M. Khoidin, *op. cit.*, hlm. 31.

⁴⁴ Pasal 6 Huruf K Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa Pasal 6 Huruf K Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sudah dihapus dengan ketentuan Pasal I Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa Ketentuan Pasal 6 huruf k dihapus.

⁴⁵ Penjelasan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996.

⁴⁶ Herowati Poesoko, *op. cit.*, hlm. 99.

⁴⁷ Penjelasan Pasal 12 UUHT.

dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan sesuai tata cara ketentuan Pasal 20 UUHT.

Didasarkan pada ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum atau dengan penjualan di bawah tangan. Dengan kata lain, bank kreditor pemegang hak tanggungan ketika debitor wanprestasi melakukan eksekusi obyek hak tanggungan dengan dua cara yaitu melalui pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan. Apabila ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dihubungkan dengan ketentuan Penjelasan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996, maka pemegang hak tanggungan tidak dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan dengan dua cara yaitu melalui pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan. Dengan maksud lain, bank kreditor pemegang hak tanggungan tidak dilarang untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan. Bank kreditor pemegang hak tanggungan untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan sesuai prosedur yang ditentukan Undang-Undang Hak Tanggungan yang melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan, berbeda dengan janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila

debitor pemberi hak tanggungan wanprestasi. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 12 UU HT bahwa: “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”. Segala janji dengan mana yang berpiutang dikuasakan memiliki obyek hak tanggungan yang diberikan dalam hak tanggungan adalah batal.⁴⁸ Bank kreditor pemegang hak tanggungan dilarang secara otomatis menjadi pemilik obyek hak tanggungan dalam hal debitor pemberi hak tanggungan wanprestasi, karena bertentangan dengan tujuan hak tanggungan.⁴⁹ Tujuan hak tanggungan adalah untuk memberikan kedudukan bagi kreditor tertentu yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain.⁵⁰ Tujuan hak tanggungan adalah memberikan jaminan yang kuat kepada kreditor yang menjadi

⁴⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 325; Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 70.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, *loc. Cit.*, hlm. 71.

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 10, 41; bandingkan dengan A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (U.U. No. 4 Tahun 1996/6 April 1996/L.N. No. 42)*, Mandar Maju, Bandung, 1996, hlm. 53, bahwa ketentuan Pasal 12 UUHT diberikan untuk mencegah dalam praktik-praktik dalam perbuatan-perbuatan rentenier untuk mengaku tanah/bangunannya setelah beberapa tahun meminjamkan uang dan pembayarannya tidak sempurna sehingga bunga berkembang menjadilah jumlah hutang membengkak mencapai harga tanah/bangunan tersebut.

pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dari kreditor konkuren, bukan untuk memperjanjikan memiliki obyek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi.

Janji yang demikian itu dalam hipotik dikenal dengan sebagai *vervalbeding*.⁵¹ Menurut Pasal 1178 Ayat 2 BW bahwa “segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik, adalah batal”. Ketentuan tersebut untuk melindungi debitor yang diajukan kreditor, karena pembentuk Undang-Undang melihat kreditor berada dalam posisi kuat dengan memiliki uang dan debitor dalam posisi yang lemah dengan memerlukan kredit.⁵² Di samping itu, *vervalbeding* untuk mencegah turunnya harga atau nilai dari benda yang dibebani obyek hak tanggungan sehingga dapat mengakibatkan seluruh hutang debitor dapat dibayar dari hasil penjualan benda jaminan.⁵³

Larangan janji untuk memiliki benda jaminan oleh kreditor juga terdapat dalam jaminan dengan gadai. Menurut ketentuan Pasal 1154 bahwa (1) apabila si berutang atau si pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tak diperkenankanlah si berpiutang memiliki

barang yang digadaikan; (2) segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal”. Ketentuan tersebut untuk melindungi kepentingan dari debitor yang dalam posisi lemah sehingga menerima syarat-syarat yang berat yang diajukan kreditor. Apabila tidak ada larangan yang demikian kreditor berharap agar debitor wanprestasi karena benda jaminan mempunyai nilai yang lebih besar dari piutang kreditor.⁵⁴ Ketentuan tersebut adalah larangan untuk memperjanjikan sebelum debitor wanprestasi, bahwa dalam hal debitor wanprestasi maka benda jaminan (gadai) akan menjadi milik kreditor, apabila persetujuan antara kreditor dan debitor pemberi gadai sesudah wansprestasi, bahwa kreditor akan mengoper benda gadai dengan imbalan pelunasan hutang debitor, tidak dilarang.⁵⁵ Pemegang dan pemberi hak tanggungan dilarang memperjanjikan sebelum debitor wanprestasi bahwa obyek hak tanggungan akan menjadi milik pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi. Namun, obyek hak tanggungan dibeli oleh pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi tidak dilarang asalkan dilakukan sesuai prosedur yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵⁶

Ada para pihak tertentu yang terkait langsung dengan pelaksanaan lelang dilarang

⁵¹ Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 45, 101.

⁵² Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 64; Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 45.

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 101.

⁵⁴ J. Satrio, *op. cit.*, hlm.115.

⁵⁵ J. Satrio, *op. cit.* hlm. 116.

⁵⁶ Penjelasan Atas Pasal 12 UUHT.

menjadi pembeli obyek lelang.⁵⁷ Larangan terhadap pejabat lelang dan keluarganya, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas I yang terkait langsung dengan pelaksanaan lelang, menjadi pembeli lelang bersifat imperatif, tidak ada dispensasi bagi nama-nama tersebut.⁵⁸ Para pihak yang terkait langsung sebagaimana disebut di atas dilarang menjadi pembeli dalam pelelangan obyek hak tanggungan.

Namun, khusus bank sebagai kreditor diperbolehkan menjadi pembeli barang agunan melalui lelang dengan ketentuan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk di kemudian hari dengan akta notaris, dan bank harus menyampaikan pernyataan tertulis identitas nama pembeli selambat-lambatnya satu tahun.⁵⁹

Bank kreditor pemegang hak tanggungan yang akan ikut menjadi pembeli obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum, maka nilai limit obyek hak tanggungan harus ditetapkan oleh bank pemegang hak tanggungan selaku penjual yang didasarkan hasil penilaian dari penilai

independen. Penilaian secara independen ini sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan, bahwa: “Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai”.⁶⁰

Ketentuan Pasal 36 Ayat 5 jo. Ayat 1 jo. Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 bahwa penjual dapat menjadi pembeli obyek lelang dengan syarat nilai limit harga obyek dinilai oleh penilai independen. Pengaturan dengan nilai limit/harga limit dinilai oleh penilai independen (*appraisal independen*) tanpa memiliki kepentingan dengan bank kreditor pemegang hak tanggungan selaku penjual lelang akan melindungi debitor pemegang hak tanggungan.⁶¹ Ketentuan Pasal 36 Ayat 5 jo. Ayat 1 jo. Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa bank kreditor pemegang hak tanggungan sebagai penjual dapat menjadi pembeli obyek lelang, selaras dengan ketentuan Pasal 6 Huruf k Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dinyatakan bahwa usaha bank umum membeli agunan melalui pelelangan. Dalam pelelangan obyek hak tanggungan bank kreditor pemegang hak tanggungan ditunjuk sebagai pemenang

⁵⁷ Pasal 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *op. cit.*, hlm. 153.

⁵⁹ Pasal 70 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

⁶⁰ Pasal 36 Ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁶¹ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, hlm. 82.

untuk pembeli yang akan ditunjuk kemudian, maka disampaikan pernyataan tertulis kepada Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I yang dituangkan dalam bagian kaki minuta risalah lelang mengenai nama dan identitas pembeli yang akan ditunjuk tersebut.⁶²

Dengan ketentuan Pasal 36 Ayat 5 jo. Ayat 1 jo. Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagai penangkal kekhawatiran terhadap obyek hak tanggungan yang dilelang, apabila bank kreditor pemegang hak tanggungan ikutserta menjadi pembeli lelang akan terjadi kecurangan dengan penentuan nilai limit lelang obyek hak tanggungan yang dapat merugikan debitor pemberi hak tanggungan dan atau pihak lain yang berkepentingan. Bank kreditor yang menjadi pembeli lelang, menurut Djuhaendah Hasan, dikhawatirkan akan membeli benda obyek jaminan dengan harga maksimum benda obyek jaminan sesuai dengan nilai piutangnya, pada hal nilai benda lebih tinggi dari piutang.⁶³

Kekhawatiran serupa juga diajukan oleh Purnama Tioria Sianturi, bahwa kewenangan kekuasaan menjual obyek hak tanggungan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama harus dibatasi

dengan larangan untuk menjadi pembeli lelang. Apabila pemegang hak tanggungan pertama, lebih lanjut Purnama Tioria Sianturi menjelaskan, ikut serta sebagai pembeli lelang akan menyalahgunakan kewenangnya dengan menentukan nilai limit lelang obyek hak tanggungan yang ditentukan sendiri dan akan menjadi pembeli, serta kemudian menjual kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi.⁶⁴ Kekhawatiran-kekhawatiran yang demikian tidak perlu dirisaukan oleh pihak-pihak tertentu, karena apabila bank kreditor pemegang hak tanggungan yang turutserta menjadi pembeli lelang obyek hak tanggungan, maka harga nilai limit lelang obyek hak tanggungan harus dinilai oleh penilai/pihak ketiga yang independen dan memiliki kompetensi dalam bidangnya.⁶⁵ Nilai limit/harga limit dinilai oleh penilai independen (*appraisal independen*) tanpa memiliki kepentingan dengan bank kreditor pemegang hak tanggungan selaku penjual lelang akan melindungi debitor pemegang hak tanggungan.⁶⁶

C. KESIMPULAN

1. Untuk menentukan nilai limit, obyek hak tanggungan dinilai ulang oleh Penilai

⁶² Pasal 46 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010.

⁶³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, hlm. 251.

⁶⁴ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, hlm. 81.

⁶⁵ Ketentuan Pasal 36 Ayat 5 jo. Ayat 1 jo. Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁶⁶ Purnama Tioria Sianturi, *op. cit.*, hlm. 82.

- Independen/penilai internal. Penjual lelang obyek hak tanggungan menentukan nilai limit lelang atas dasar hasil penilaian penilai indenpenden/penilai internal.
2. Prinsip Transparansi dalam Pelelangan Obyek Hak Tanggungan. Tranparansi dilakukan dengan pengumuman pelelangan obyek hak tanggungan, sebelum obyek hak tanggungan dilakukan pelelangan dan pengumuman pemenang lelang secara terbuka di depan peserta lelang.
 3. Pelelangan obyek hak tanggungan secara parate executie dapat menjual kepada diri sendiri penjual apabila tidak ada peserta lelang yang berminat membeli obyek lelang hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (U.U. No. 4 Tahun 1996/6 April 1996/L.N. No. 42)*, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011.
- Elizabeth Karina Leonita, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional)*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010.
- Emmi Rahmiwita Nasution, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Hasil Lelang Eksekusi (Studi Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Cabang Sumatera Utara*, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Tinggi*, Vol.4 No.1 April 2011.
- Herowati Poesoko, *Kepastian Hukum Parate Executie Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, *Jurnal Yustika*, Volume 10 Nomor 2 Desember 2007.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- M. Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang, Yogyakarta, 2005.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet. IV, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, edisi kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, cet.ke-2, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Melani Ananta, *Sistem Lelang Online Melalui iPASAR Kayu Jati Perum Perhutani Ditinjau Dari Asas Lelang Yang Berlaku Di Indonesia*, Tesis, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, 2011.

- Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, cet., pertama, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996.
- Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, cet. I, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Purnama Tioria Sianturi, *Tanggung Jawab Kantor Lelang Negara, Penjual, Pembeli, dan Balai Lelang Dalam Penjualan Aset Badan Penyehatan Perbankan Nasioanl (Studi Kasus di Kantor Lelang Negara Medan Kurun Waktu 1999-2000)*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2002.
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998.
- Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, cet.ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, cet. pertama, Alumni, Bandung, 1999.
- Syari Ramadhani, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Debitur Yang Wanprestasi Pada Bank SUMUT*, Tesis, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diundangkan tanggal 9 April 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Zulkarnain Situmpul, *Jaminan Kredit Kendala dan Masalah*, Makalah Disampaikan pada Pelatihan Aspek Hukum Perkreditan bagi Staf PT Bank NISP Tbk, diselenggarakan oleh HKGM & Partner Law Firm, Jakarta, 16 September 2004.

BIODATA PENULIS

Rumawi, S.H.I, M.H., adalah Alumnus Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta (2005); buku-buku yang sudah diterbitkan antara lain : Ngarsa Dalem Dundum Warisan (Yogyakarta: LKiS, 2008), Anak Bangsaawan Bertukar Jalan (Ed.) (Yogyakarta: LKiS, 2006), Konvergensi antara Hukum Islam dan Hukum Adat: Suatu Studi atas Pelaksanaan Kewarisan Swargi Sultan Hamengku Buwono IX Kesultanan Yogyakarta (Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga), “Menenal Ahlus Sunnah Waljamah” (Bersama M. Taufik), dalam M. Thobroni (Ed.), Awal Menuju Pergulatan (Yogyakarta: Koridor Press, 2004).