

BAB II

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK OBJEK JAMINAN APABILA PELAKSANAAN LELANG DILAKUKAN DENGAN NILAI LIMIT TERLALU RENDAH DIBAWAH HARGA PASAR

2.1. Prinsip Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit ialah kesepakatan pinjam meminjam uang antara kedua belah pihak yaitu bank dengan pihak lain atau nasabah, dalam hal ini nasabah memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan pinjaman utang berdasarkan jangka waktu yang sudah disepakati berdasarkan kesepakatan jangka waktu dan jumlah bunga dalam perjanjian.

Perjanjian Kredit ialah perjanjian pokok yang disertai dengan kesepakatan pemberian jaminan dari debitur selaku penerima pinjaman kepada kreditor selaku pemberi pinjaman. Dalam hal ini yang bertindak sebagai pemberi pinjaman kredit ialah bank dengan dasar undang-undang perbankan sebagaimana dalam hal ini bahwa bank sebagai penyuplai dana untuk masyarakat dengan bentuk pinjaman kredit.²⁶

Beberapa fungsi dari perjanjian kredit yaitu :

- a. Fungsi perjanjian kredit ialah sebagai perjanjian pokok. Yang dapat memastikan batal dan tidak nya perjanjian tambahan yang mengikuti, seperti misalnya perjanjian jaminan.

²⁶Wijayanti, A. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Untuk Mencegah Kredit Bermasalah di Bank Sinarmas Cabang Singaraja*, 2013, hlm. 9.

- b. Berupa alat bukti tentang batasan hak serta kewajiban antara debitor dengan kreditor pada perjanjian kredit.
- c. Perjanjian kredit juga bisa menjadi alat untuk memantau kredit.

Adapun unsur-unsur yang terdapat pada pemberian kredit ialah sebagai berikut :

1. Kepercayaan ialah suatu keyakinan yang dilakukan pemberi pinjaman dalam hal ini yaitu kreditor bahwasanya dana yang telah ia pinjamkan pada debitor akan dapat dilunasi sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan pada perjanjian kredit. Pihak bank memberikan kepercayaan untuk dasar utama yang dapat melandasi pemberian pinjaman, namun sebelum memberikan pinjaman kredit pihak bank harus terlebih dahulu melakukan analisis mengenai keadaan nasabah serta menilai keseriusan dan etika baik debitor pada bank.
2. Kesepakatan yang sudah terjalin pada perjanjian kredit yang para pihak telah saling menyetujui juga saling bertandatangan dalam perjanjian yang berisikan hak serta kewajiban para pihak.
3. Jangka waktu yang dimaksud ialah waktu pengembalian kredit yang sudah disetujui bersama pada perjanjian dan untuk kondisi tertentu jangka waktu bisa diperpanjang dengan kesepakatan bersama.
4. Resiko ialah sesuatu yang merupakan tanggungan bank baik yang dilakukan secara sengaja maupun tidak disengaja oleh debitor, yang tidak disengaja seperti adanya bencana alam, debitor mengalami kebangkrutan seperti pailit tanpa disengaja yang mengakibatkan debitor kesulitan untuk dapat melunasi pinjaman kreditnya.

5. Balas Jasa, bagi bank balas jasa ialah suatu keuntungan ataupun sesuatu yang didapatkan oleh bank yang biasanya disebut dengan bunga, ataupun pada bentuk yang lainnya seperti biaya administrasi kredit yang termasuk pada keuntungan bagi pihak bank.

Sebelum adanya atau pemberian kredit maka pihak bank harus melakukan analisis dengan beberapa kriteria sebelumnya, kriteria yang dapat dilakukan oleh pihak bank biasanya dengan melakukan 5 C serta 7 P yaitu dengan menggunakan analisis 5 C seperti berikut ini :

1. Character, ialah suatu sifat atau watak seseorang dalam hal ini yang dimaksud ialah nasabah atau debitur , maka agar dapat membaca watak atau karakter dari calon debitur maka pihak bank bisa dengan melihat latar belakang kehidupannya.
2. Capacity, ialah suatu analisis agar bisa mengetahui seperti apa kesanggupan debitur dalam melakukan pembayaran terhadap pinjaman kreditnya , maka dikaitkan dengan cara debitur mengelola bisnisnya serta kemampuan dalam bisnisnya.
3. Capital, yaitu agar dapat tahu untuk apa pinjaman kredit tersebut efektif atau tidak dapat ditinjau dari hasil laporan keuangan debitur,.
4. Condition, ialah langkah usaha yang dilakukan oleh debitur yang usaha tersebut akan dimodalkan melalui kredit oleh pihak bank apakah debitur memiliki tujuan yang baik kedepannya sehingga mengurangi terjadinya permasalahan kredit kedepannya.

5. Collateral, ialah suatu jaminan yang akan diajukan oleh debitur sebaiknya dapat lebih dari pinjaman kreditnya agar bank tidak merasa ragu apabila terjadi permasalahan.

Kemudian, penilaian kredit dengan analisis 7 P, yaitu:

1. Personality, ialah mengenai debitur dilihat dari kepribadiannya, perlakuannya sehari-hari ataupun riwayat kepribadiannya diwaktu dulu.
2. Party, ialah tentang pengklasifikasian debitur pada klasifikasi tertentu ataupun golongan-golongan tertentu, dengan berdasarkan pada modal juga karakter debitur.
3. Purpose, ialah mengenai dasar utama dari tujuan debitur dalam pengambilan kredit yang dilakukannya, serta jenis kredit yang diajukan oleh debitur.
4. Prospect, ialah agar bisa memberikan penilaian terhadap usaha debitur diwaktu yang akan datang dapat memberikan keuntungan atau tidak, serta hal ini termasuk analisis yang penting karena jika pinjaman kredit yang diberikan tidak mempunyai prospek yang jelas kedepannya maka tidak hanya bank saja yang akan dirugikan melainkan debitur juga akan rugi.
5. Payment, ialah mengenai alat ukur terhadap cara debitur dapat membayar pinjamannya atau melunasi kreditnya atau meninjau dari segi mana saja uang yang dapat diperoleh agar dapat melunasi pinjaman, karena dengan adanya beberapa sumber penghasilan maka dapat memberikan efek yang baik kedepannya karena jika ada salah satu usaha debitur yang kesulitan

bisa dibantu dengan usaha yang lainnya atau dari hasil pendapatan usaha yang lainnya.

6. Profitabilty, ialah upaya agar dapat menganalisis tentang kemampuan debitor dalam memperoleh keuntungan maka hal ini bisa dengan menggunakan alat ukur dengan metode melihat kelanjutan kelanjutan penghasilan yang didapat apakah semakin meningkat pendapatannya dengan dibantu pinjaman kredit tersebut.
7. Protection, ialah bentuk perlindungan dalam upaya menjaga supaya kredit yang telah diberikan dapat memberikan jaminan perlindungan, jadi pinjaman yang diberi benar benar aman dan akan dikembalikan sesuai jangka waktu yang ditentukan.

Maka dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa pinjam meminjam diantara debitor dengan kreditor dapat dilakukan dengan perjanjian kredit dengan bank. Perjanjian kredit juga mengatur hak dan kewajiban debitor dengan kreditor, serta diharap dengan adanya perjanjian kredit ini dapat membuat para pihak baik debitor dan kreditor yang terikat dalam kesepakatan perjanjian dapat memenuhi kewajiban masing-masing dengan baik.

Pada perjanjian kredit biasanya berkaitan dengan jaminan, karena pada perjanjian pinjam meminjam uang pihak pemberi pinjaman akan menginformasikan kepada pihak penerima jaminan untuk mempersiapkan jaminan yaitu harta kekayaan dalam hal ini agar ada usaha untuk melunasi utang penerima pinjaman apabila setelah jangka waktu yang telak disepakati pihak penerima pinjaman tidak dapat melunasi atau terjadi permasalahan kredit.

Istilah jaminan biasanya disebut agunan pada pasal 1 angka 23 UU perbankan yaitu agunan ialah“ Jaminan tambahan yang diberikan debitur pada bank agar bisa memperoleh fasilitas kredit. Hartono Hadisoeperto berargumen bahwasanya jaminan ialah suatu barang yang diserahkan pada kreditur agar dapat membuat pihak bank yakin bahwa debitur dapat bertanggung jawab atas kreditnya, barang tersebut yang dapat bernilai uang”²⁷

Pada perjanjian kredit dalam perbankan jaminan ialah perkara yang sangat penting dikarenakan berkaitan terhadap objek yang dijaminan oleh debitor agar dapat memperoleh pinjaman. Pada pasal 8 UU no. 10 tahun 1998 menjelaskan bahwa pada pemberian kredit diwajibkan untuk memiliki kepercayaan dengan dasar analisis serta itikad baik bahwa nasabah akan mampu melunasi pinjaman utangnya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menjelaskan dengan dasar peninjauan atas itikad serta kesanggupan debitor untuk dapat melunasi pinjamannya seperti apa yang telah diperjanjikan maka seperti itulah yang dimaksud dengan jaminan kredit dan apabila pelunasan telah dilakukan oleh debitor maka objek jaminan pun kembali kepada pemilik nya.

kemudian pasal 8 UU no 10 tahun 1998 juga menjabarkan bahwasanya agar bisa memperoleh kepercayaan sebelum memberi fasilitas pinjaman , maka bank perlu melakukan penilaian terhadap karakter, kesanggupan, modal, agunan atau jaminan serta tujuan usaha dari debitor. Maka hal ini bisa disimpulkan bahwasanya agunan merupakan unsur yang terdapat pada kredit. Dan dinyatakan

²⁷Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada:Jakarta, 2014, hlm.22

dengan dasar unsur-unsur yang lain pihak bank sudah memiliki kepercayaan akan kesanggupan debitor bahwa mampu melunasi pinjamannya.

Jaminan kredit mempunyai fungsi diantaranya ²⁸ :

1. Jika debitor tidak mampu melaksanakan kewajiban yang telah disetujui bersama atau wanprestasi, si kreditor berhak memperoleh uang nya telah dipinjamkan pada debitor , yaitu dengan cara menjual atau melelang objek yang telah dijaminan agar kreditor memperoleh kejelasan terhadap uang yang telah dipinjamkan.
2. Serta dengan adanya perjanjian kredit , maka kreditor bisa memperoleh kedudukan preference terhadap kreditor kreditor yang lain apabila sudah diperjanjikan sebelumnya, dan jika ada kreditor konkuren lainnya dengan dasar pasal 1131 ayat 1 dan pasal 1134 KUHPerdara maka tentu saja kreditor preference memiliki hak untuk didahulukan.

Benda jaminan dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu benda jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitor. Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa fungsi/kegunaan dari jaminan kredit pada dasarnya adalah sebagai pelunasan hutang debitor apabila dalam waktu yang sudah diperjanjikan mengalami kemacetan pembayaran utang.

Gatot Supramono menjelaskan bahwa fungsi jaminan kredit untuk kepentingan kreditor yaitu objek jaminan bukan berarti milik kreditor karena ada

²⁸Muljono, E.L., *Eksekusi Grosse Akta Hipotek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 15.

perjanjian pinjam meminjam karena tidak perjanjian jual beli yang berakibat pindahnya hak milik akan objek.²⁹

Bank diwajibkan untuk melaksanakan evaluasi pada tiap jaminan yang diserahkan pemohon pinjaman. Jika jaminan yang diserahkan berada pada kategori jenis jaminan kredit yang bisa dipertimbangkan oleh pihak bank sesuai dengan peraturan perbankan, serta dalam analisis perlu dijelaskan wujud objek jaminan tersebut, apakah termasuk jaminan kredit yang bersifat kebendaan bisa berwujud objek tidak dapat bergerak seperti tanah, rumah, bangunan gudang, gedung rumah toko atau sejenisnya atau dapat berupa barang bergerak atau bisa juga berwujud benda bergerak seperti mobil, bus, atau perhiasan.

Perjanjian kredit dengan jaminan rumah diatur dalam hukum positif dengan menggunakan hak tanggungan. Hak tanggungan dijelaskan pada pasal 4 j.o dengan pasal 27 UUHT yaitu pada perjanjian kredit jika dengan jaminan rumah maka telah diatur dengan dasar hak tanggungan, serta :

1. Objek hak tanggungan berdasarkan oleh UUPA ialah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha.
2. Objek hak tanggungan berdasarkan UU no 16 tahun 1985 yaitu Rumah susun :
 - a. Rumah susun atas tanah hak milik, hak guna bangunan serta hak pakai dari Negara
 - b. Hak milik berdasarkan satuan rumah susun.

²⁹Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 64.

3. Maka objek hak tanggungan yang dijelaskan menurut UUHT seperti hak pakai berdasarkan aturan yang berlaku maka harus terdaftar serta berdasarkan sifatnya bisa dipindah tangankan.

Pada perjanjian hak tanggungan terdapat 2 pihak yang melakukan perikatan yaitu³⁰ :

1. Pihak yang memberikan hak tanggungannya yaitu yang menjaminkan objek hak tanggungannya.
2. Pihak yang memperoleh hak tanggungan atau pemegang yaitu pihak yang menerima hak tanggungan tersebut sebagai jaminan dari piutang.

Pasal 8 UUHT juga menjelaskan bahwasanya pemberi hak tanggungan bisa orang perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan bisa melakukan perbuatan hukum pada objek hak tanggungan tersebut. Wewenang untuk dapat melakukan perbuatan hukum tersebut harus terdapat pada pemberi hak tanggungan saat pendaftaran dilaksanakan.

Pasal 10 ayat 1 UUHT juga menjelaskan mengenai pemberian hak tanggungan yaitu :

Pemberian hak tanggungan diawali dengan perjanjian untuk memberi hak tanggungan untuk jaminan pelunasan terhadap utang, yang sudah ditentukan serta merupakan satu kesatuan dengan perjanjian utang piutang yang terkait.

Maka dengan adanya pasal tersebut hak tanggungan bisa terjadi jika sebelumnya hak tanggungan sudah diperjanjikan dalam kesepakatan utang piutang

³⁰Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* , Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 54.

atau perjanjian kredit yang menjadi dasar pemberian kredit atau dapat dijelaskan bahwasanya hak tanggungan ialah hak yang bersifat tambahan yang mengikuti perjanjian pokoknya. Serta pada penjelasan pasal 10 UUHT juga dijelaskan yaitu :

Seperti sifat *accessoir* atau tambahan pada hak tanggungan pemberiannya wajib merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang mengakibatkan ikatan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan utang piutang dalam hal ini bisa dibuat berdasarkan akta dibawah tangan serta dapat juga dibuat dengan akta otentik, sesuai dengan kesepakatan yang mengatur isi perjanjian tersebut. Serta jika ikatan utang piutang tersebut timbul dari perjanjian kredit dilakukan didalam negeri maupun diluar negeri juga para pihak yang bersangkutan bisa perorangan atau badan hukum asing asalkan kredit yang terkait digunakan untuk kepentingan diwilayah Negara Republik Indonesia.

Pasal 10 ayat 2 UUHT juga menjelaskan bahwasanya pemberian hak tanggungan berdasarkan atas pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan dibuat dalam bentuk akta otentik, karena APHT ialah sebagai bukti bahwa telah ada pemberian hak tanggungan. Pada APHT harus tercantum:

1. Identitas seperti nama pemengan dan pemberi hak tanggungan.

2. Keterangan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, jika diantara keduanya ada yang berdomisili diluar wilayah Negara Indonesia maka wajib mencantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia yang ditempati saat ini.
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; Penjelasan secara jelas terhadap utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
4. Nilai tanggungan yang diperjanjikan
5. Penjelasan tentang objek hak tanggungan tersebut.

Serta pada akta pemberian hak tanggungan bisa juga dicantumkan janji-janji yang tidak wajib atau kalimat tambahan. Dalam hal ini para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan untuk menyebutkan atau tidak pada akta pemberian hak tanggungan yaitu :

1. Memberikan batasan terhadap kewenangan pemberi hak tanggungan untuk memberi sewa atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa atau menerima uang sewa atas objek hak tanggungan, kecuali jika telah disepakati terlebih dahulu dengan penerima hak tanggungan.
2. Memberikan batasan terhadap kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah segala bentuk atau susunan objek hak tanggungan, kecuali jika telah disepakati terlebih dahulu dengan penerima hak tanggungan.
3. Perjanjian yang memberi kewenangan terhadap penerima atau pemegang hak tanggungan agar dapat mengelola objek hak tanggungan dengan dasar

penetapan pengadilan sesuai dengan daerah hukum sesuai letak objek hak tanggungan jika debitor cidera janji.

4. Perjanjian yang memberi kewenangan terhadap penerima atau pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan eksekusi dengan melalui lelang apabila debitor cidera janji.
5. Perjanjian yang memberi kewenangan terhadap penerima atau pemegang hak tanggungan untuk mengajukan penjualan dengan permohonan pengajuan pelelangan
6. Perjanjian yang memberi kewenangan terhadap penerima atau pemegang hak tanggungan akan dapat gantu rugi apabila objek hak tanggungan diperlukan untuk kepentingan umum
7. Perjanjian yang memberi kewenangan terhadap penerima atau pemegang hak tanggungan terhadap asuransi serta bisa dapat uang asuransi apabila terjadi permasalahan kredit atau cidera janji

Jika pemberi hak tanggungan tidak bisa hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT, maka diwajibkan agar menunjuk pihak lain atau diwakilkan sebagai kuasanya tentunya dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang juga berbentuk dalam akta notaris atau akta PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu:

1. Tidak untuk kuasa yang dapat melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan
2. Tidak memuat kuasa substitusi

3. Serta memuat secara jelas atas objek hak tanggungan, besaran jumlah utang, identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya jika debitor bukan pemberi hak tanggungan. Dan SKMHT tidak bisa ditarik kembali atau tidak dapat berakhir kecuali jika kuasa tersebut sudah dilaksanakan dan jika sudah habis jangka waktu yang ditentukan.

Dalam hal ini SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat 1 satu bulan setelah diberikannya SKMHT serta mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar. Apabila terkait dengan hak atas tanah yang masih belum terdaftar maka wajib diikuti dengan APHT paling lambat 3 tiga bulan sesudah pemberian SKMHT.

Ketetapan tersebut tidak berlaku jika SKMHT diberikan dalam hal menjamin kredit tertentu yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, serta SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang sudah disepakati maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

2.2. Jenis Kredit Macet

Pada tujuannya kredit yang dikeluarkan oleh pihak bank dilakukan untuk membantu nasabah agar dapat membiayai keperluan usaha yang dilakukannya, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwasanya pada saat perjanjian kredit terjadi permasalahan atau kredit macet. Baik permasalahan tersebut terjadi dengan disengaja ataupun tidak disengaja. Kredit bermasalah ialah kredit yang dalam hal ini

debitor tidak dapat memenuhi kesepakatan yang sudah diperjanjikan , seperti pembayaran bunga, pembayaran pokok pinjaman.³¹

Untuk bisa menentukan terhadap suatu kredit yang bisa dibilang bermasalah harus dengan didasarkan terhadap kolektibilitas kreditnya.Kolektibilitas ialah keadaan pembayaran pokok atau angsuran serta bunga pada kredit oleh debitor.³²

Dalam hal ini penggolongan kredit dengan kategori tertentu yaitu agar dapat memantau pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitor.Dengan acuan Surat Keputusan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14 / 15 /PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 12 ayat 3, maka tingkat kolektibilitas kredit yaitu :

1. Kolektibilitas 1 (satu) yaitu Lancar

Kredit lancar yaitu pembayarannya lancar, berarti kewajiban dalamangsuran bunga atau pemabayaran utang pokok dapat dilakukan dengan baik oleh debitor.

2. Kolektibikitas 2(dua) yaitu Dalam Perhatian Khusus

Mulai terjadi penunggakan selama 1-3 bulan dari riwayat pembayaran yang mengalami ketidak lancar.

3. Kolektibilitas 3 (tiga) yaitu Kurang Lancar

Mulai terjadi penunggakan selama 4-5 bulan dari riwayat pembayaran yang mengalami ketidak lancar, dalam hal ini pembayaran bunga dan pemabayaran pokoknya kurang baik.

³¹As Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, hlm. 23.

³²Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 355.

4. Kolektibilitas 4 (empat) yaitu Diragukan

Pembayaran bunga dan pembayaran pokoknya sudah tergolong pada kategori tidak lancar yang sudah jatuh tempo dan tidak dapat diselesaikan oleh debitor.

5. Kolektibilitas 5 (lima) yaitu Macet

Kredit macet apabila kelangsungan dari usaha pembayaran atau kembali mengangsur kredit yang tidak lancar serta usaha tersebut tidak bisa, maka kredit tersebut baru dikategorikan sebagai kredit macet.

Maka dalam hal ini berdasarkan penggolongan diatas tersebut dipergunakan oleh pihak bank dalam pengajuan permohonan pelaksanaan lelang, karena salah satu syarat lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan ialah dengan adanya pembuktian bahwa perjanjian kredit tersebut memang telah terjadi kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitor terhadap perjanjian yang telah disepakati. Serta pejabat lelang dari KPKNL akan meminta suatu pembuktian bahwasanya objek jaminan hak tanggungan yang diajukan pada permohonan pelaksanaan lelang termasuk dalam jaminan pada kredit macet tersebut, dan berdasar dengan status kredit macet.

2.3. Jenis-Jenis Lelang

Pasal 5 Permen Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 mengategorikan lelang menjadi 3 yaitu , Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.

1. Lelang Eksekusi

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
 - b. Lelang Eksekusi Pengadilan
 - c. Lelang Eksekusi Pajak
 - d. Lelang Eksekusi Harga Pailit
 - e. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT
 - f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP
 - g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan
 - h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
 - i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai
 - j. Lelang Eksekusi barang temuan
 - k. Lelang Eksekusi gadai
 - l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2010 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. PRO PATRIA
 - m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Non Eksekusi Wajib
 - a. Lelang Barang Milik Negara/Daerah
 - b. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah
 - c. Lelang Barang milik Badan Penyelenggara jaminan Sosial
 - d. Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari asset eks kepabeanan dan cukai

- e. Lelang Barang gratifikasi
 - f. Lelang aset property bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan
 - g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi
 - h. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelolaan Aset
 - i. Lelang aset property eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional
 - j. Lelang Balai Harta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir
 - k. Lelang aset Bank Indonesia
 - l. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan
 - m. Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Lelang Non Eksekusi Sukarela
- a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero
 - b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh perundang-undang
 - c. Lelang Barang milik Perwakilan Negara asing
 - d. Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha milik swasta.

2.4. Para Pihak Pada Pelaksanaan Lelang

2.4.1. Pejabat Lelang

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016

Pejabat Lelang ialah seseorang yang oleh peraturan yang berlaku diberikan

kewenangan khusus yaitu untuk melakukan penjualan suatu barang secara lelang. Maka dapat diartikan bahwa pejabat lelang ialah orang dengan kewenangan khusus oleh menteri keuangan agar dapat melakukan penjualan suatu barang berdasarkan peraturan yang berlaku.³³

Berdasarkan pasal 2 permen keuangan no 27/PMK.06/2016 dimana untuk pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang yang berarti bahwasanya pelaksanaan lelang tidak boleh dilaksanakan jika tidak dihadapan pejabat lelang.

Jika pelaksanaan pelelangan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku maka pelaksanaan lelang tersebut dianggap tidak sah serta dapat dibatalkan, maka sesuai pasal 3 diatas juga menjelaskan jika pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku maka tidak dapat dibatalkan. Maka dengan melihat penjelasan dari ketentuan tersebut maka jika pelaksanaan lelang tidak sesuai maka jelas kalau bisa dibatalkan dengan mengajukan pembatalan lelang.³⁴

Dengan adanya pejabat lelang saat pelaksanaan lelang yaitu sebagai perwakilan dari pemerintah serta wakil peserta lelang . Dan pada pelaksanaan lelang pejabat lelang ialah :

- a. Perwakilan dari pemerintah atau pejabat yang diminta oleh pemerintah dan dalam hal ini melakukan penjualan dimuka umum secara terbuka serta memperhatikan juga kepentingan pemerintah dengan bea lelang, serta pajak.

³³Rachmadi Usman, *Ibid.*, hlm. 34.

³⁴*Ibid.*, hlm. 35.

- b. Wakil dari penjual yang memperoleh perintah dan juga dapat memberi perintah , kaena pejabat lelang berhak untuk menawarkan objek yang akan dilelang serta memperoleh uang dari hasil lelang untuk kepentingan penjual.
- c. Wakil dari pembeli atau wakil dari pemenang lelang , dalam hal ini pejabat lelang selaku penerima uang dari pembeli atau pemenang lelang lalu menyerahkannya pada penjual.

Pasal 9 Permenkeu no 27/PMK.06/2016 menegaskan bahwasanya pejabat lelang terdiri dari dua³⁵yaitu :

- a. Pejabat Lelang Kelas I, Memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan semua jenis lelang dengan permohonan dari penjual atau pemilik barang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II,Memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan lelang noneksekusi sukarela atau permohonan dari balai lelang atau penjual atau pemilik lelang.

2.4.2. Penjual dan Pembeli Lelang

Pemohon lelang atau penjual bisa orang perorangan, badan hukum, badan usaha sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk penjual lelang bisa pemilik objek, bisa kuasa dari pemilik objek dari perorangan atau badan hukum/badan usaha yang diperbolehkan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau yang telah diperjanjikan diberi kewenangan untuk dapat menjual

³⁵*Ibid.*, hlm. 37.

objek/barang tersebut secara lelang.³⁶ Jadi dengan dasar peraturan perundang-undangan yang berlaku atau perjanjian yang telah disepakati maka bank selaku pemegang hak tanggungan bisa menjadi penjual atau pemohon lelang dengan dasar perbuatan wanprestasi atas perbuatan debitur yang tidak melakukan pembayaran atas kreditnya serta karena bank memiliki hak eksekutorial.

Serta dalam pelaksanaan lelang penjual juga harus tetap memperhatikan dan sesuai dengan tahapan pelaksanaan lelang sesuai dengan perundang-undangan . Dan pada pelaksanaan lelang penjual harus bertanggung jawab atas beberapa prosedur pelaksanaan lelang serta dokumen persyaratan³⁷ seperti

1. Menentukan serta memilih bagaimana cara penawaran lelang, seperti misalkan secara lisan ataupun secara tertulis dan mencantumkan pada pengumuman lelang (berdasarkan pasal 1b ayat 1 Vendum Reglement)
2. Menentukan persyaratan dalam pelaksanaan penjualan barang yang dilakukan secara lelang (berdasarkan pasal 21 ayat 1 vendum reglement)
3. Menentukan jumlah uang jaminan pada saat penawaran lelang yang paling sedikit 20 % dua puluh persen dari nilai limit atau paling banyak sama dengan jumlah nilai limit.
4. Menetapkan nilai limit dengan dasar dari penilaian yang dilakukan tim penilai atau tim penaksir.
5. Menambahkan pengumuman lelang dengan media lainnya agar dapat menambah peminat lelang.
6. Mendapatkan uang dari hasil pelaksanaan lelang yang dilaksanakan.

³⁶*Ibid.*, hlm. 61.

³⁷*Ibid.*

7. Mendapatkan salinan risalah lelang
8. Serta juga bisa melakukan pembatalan lelang dengan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Peserta atau pembeli lelang ialah orang perorangan atau badan hukum yang telah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan. Pemenang lelang ialah orang atau badan hukum yang melakukan penawaran tertinggi atas objek yang disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang.

Dalam hal ini perorangan atau badan hukum atau badan usaha bisa menjadi peserta pada pelaksanaan lelang, akan tetapi ada subjek hukum yang dikecualikan untuk bisa menjadi peserta lelang yaitu orang yang terkait pada pelaksanaan lelang dan beberapa orang perorangan atau badan hukum atau badan usaha yang terkait dalam lelang yang dilarang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu (berdasarkan pasal 69 peraturan menteri keuangan no 27/PMK.06/2016) :

1. Pejabat lelang itu sendiri atau keluarga sedara dalam garis keturunan lurus ke atas dan kebawah derajat pertama yaitu suami atau istri atau saudara kandung pejabat lelang yang melaksanakan lelang tersebut.
2. Pejabat penjual
3. Pemandu Lelang
4. Hakim
5. Jaksa
6. Panitera
7. Juru Sita

8. Pengacara
9. Notaris
10. PPAT
11. Penilai
12. Pejabat DJKN/KPKNL
13. Pengawai pada balai lelang
14. Para pihak yang tereksekusi seperti debitor yang terkait dengan lelang saat pelaksanaan lelang.

2.4.3. Balai Lelang

Balai lelang ialah perusahaan yang bergerak pada bidang jasa lelang, yaitu jasa menjual objek orang lain dengan cara lelang. Balai lelang ini dapat dikelola oleh swasta dan berkedudukan di kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Medan, dan lain sebagainya. Dalam hal ini balai lelang menerima permintaan dari pemilik objek atau barang atau yang memiliki hak atas objek atau barang tersebut, lalu jika sudah dipersiapkan dan menginformasikan objek yang akan dilelang tersebut serta prosedur yang lainnya maka dilakukan pelaksanaan lelang yang hasil dari pelaksanaan lelang diberikan kepada pemilik objek atau barang atau penjual lelang.³⁸

Untuk honorarium balai lelang sesuai dengan kesepakatan dengan dasar perikatan perdata dengan pemilik objek atau barang yang telah disepakati oleh para pihak. Pada perikatan perdata tersebut harus memuat diantaranya besarnya

³⁸*Ibid.*, hlm. 68.

honorarium dari penjual kepada balai lelang, cara pembayaran honorarium, pembagian uang jaminan jika wanprestasi serta jangka waktu penyetoran hasil bersih lelang dari balai lelang.

Berdasarkan Pasal 2 Permenkeu no 160/PMK.06/2013, mengenai balai lelang ialah badan hukum Indonesia yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Balai Lelang berdiri berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Swasta Nasional
2. BUMN
3. BUMD
4. Swasta nasional, BUMN, BUMD yang bekerjasama dalam bentuk patungan
5. Swasta nasional, BUMN dan/atau BUMD yang bekerjasama dengan swasta asing dalam bentuk patungan.

Dalam hal ini PT yang dapat melakukan kegiatan usaha dalam bidang balai lelang maka harus memiliki modal minimal Rp. 5.000.000.000,- Lima miliar rupiah, dan apabila kepemilikan saham oleh pihak asing atau swasta asing maka berdasarkan ketentuan maksimal 49 % empat puluh sembilan persen dari modal disetor.

2.5.Prinsip-Prinsip Pelaksanaan Lelang

Dengan berdasarkan peraturan yang berlaku Permenkeu no 27/PMK.06/2016 maka asas-asas lelang yaitu :

- a. Asas keterbukaan yaitu diharapkan agar seluruh masyarakat mengetahui adanya pelaksanaan lelang.
- b. Asas keadilan yaitu pada pelaksanaan lelang diharuskan dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang terkait.
- c. Asas kepastian hukum yaitu untuk dapat menjamin dan menghendaki adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.
- d. Asas efisiensi yaitu untuk memberikan jaminan bahwasanya pelaksanaan lelang akan dilaksanakan dengan baik dan biaya yang murah.
- e. Asas akuntabilitas yaitu diharapkan agar pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak yang terkait.

Dan Salbiah berpendapat bahwa pengertian lelang terdiri atas beberapa azas yaitu³⁹:

- a. Terbuka yaitu dalam hal ini dimaksudkan bahwa pengumuman dan lelang dilaksanakan didepan umum atau dimuka umum.
- b. Kompetitif, yaitu para peserta lelang diberikan kesempatan untuk bersaing dengan adil tanpa ada yang diprioritaskan pada pelaksanaan lelang tersebut.

³⁹Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*, Jakarta, 2004, hlm. 7.

- c. Harga wajar pembeli ditunjuk dengan dasar jika peserta lelang melakukan penawaran dengan harga yang tertinggi yang telah ditentukan atau melebihi nilai limit .

2.6.Penetapan Nilai Limit

Untuk peraturan yang terkait lelang pemerintah terus melakukan perbaikan seperti Ratio Legis Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 dengan pertimbangan yaitu :

- a. Mengenai dasar tentang petunjuk pelaksanaan lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Untuk dapat meningkatkan pelayanan lelang dan mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien dan efektif serta adil menjamin kepastian hukum maka sekiranya diperlukan untuk melakukan penyempurnaan sebagaimana pada peraturan yang berlaku.

Mengingat :

1. Peraturan Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 yang telah beberapa kali diubah dan terakhir yaitu Staatsblad 1941:3);
2. Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 yang telah beberapa kali diubah dan terakhir yaitu Staatsblad 1930:85);
3. Perpres 28 tahun 2015 mengenai Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 no 51)

Maka berdasarkan perubahan atas peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang terbaru maka diharapkan agar prosedur pelaksanaan lelang dapat sesuai dengan aturan yang telah dibuat dan disepakati oleh pemerintah, dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang terkait.

Pasal 1 angka 28 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menjelaskan tentang Nilai Limit ialah harga minimal barang yang akan dilelang dan yang telah ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. Penetapan harga limit lelang eksekusi juga harus dilaksanakan dengan berdasarkan asas keadilan. Untuk pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak diperbolehkan untuk menentukan harga limit secara seenaknya sendiri karena dapat merugikan para pihak yang tereseksekusi. Pasal 44 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menjelaskan tentang prosedur penetapan nilai limit lelang yaitu:

- 1) Pemilik atau penjual objek atau barang saat menetapkan Nilai Limit, dengan dasar:
 - a. penilaian oleh Tim Penilai
 - b. penaksiran oleh Tim Penaksir.
- 2) Penilai atau tim penilai yang dimaksud pada ayat (1) huruf a ialah pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan penilaian.
- 3) Penaksir atau tim Penaksir yang dimaksud ialah yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang dapat melakukan taksiran yang bisa dipertanggung jawabkan termasuk kurator benda seni dan benda antik.

- 4) Untuk penetapan bukanlah menjadi tanggungjawab pihak KPKNL atau pejabat lelang kelas II

Maka berdasarkan pasal 44 PMK dapat diketahui bahwasanya dalam penetapan nilai limit pada lelang eksekusi berdasarkan penilaian atau penaksiran oleh tim penaksir .penilaian yang dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Penilai (*Appraiser*) asalnya dari bahasa latin yaitu *appretiare* yang berarti “menilai” merupakan suatu profesi yang memiliki kualifikasi, pengetahuan, kompetensi dan pengalaman melakukan kegiatan penilaian, sesuai dengan keahlian dan profesionalisme yang dimiliki. Dengan mengacu kepada standar penilaian yang berlaku.⁴⁰

Maka penilai ataupun penaksir dalam melakukan penilaian tetap wajib melihat standart penilaian indonesia, kode etik penilaian indonesia, dan yang lainnya yang terkait dengan penilaian sesuai pemerintah indonesia.

2.7. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Objek Jaminan atau debitor berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Agar bisa sebagai jaminan Hak tanggungan maka hak atas tanah tersebut wajib dapat memenuhi dua syarat yaitu pertama hak atas tanah tersebut dapat dialihkan serta memiliki nilai jual karena hal ini diperlukan jika debitor ingkar janji jadi kreditor bisa melakukan eksekusi. Dengan cara dilakukannya lelang yang kedua ialah hak atas tanah kewajiban seperti dengan ketentuan yang telah

⁴⁰<https://id.wikipedia.org/wiki/Penilai>

berlaku peta sudah terdaftar di Kantor Pertanahan sehingga memiliki sertifikat yang sah.⁴¹

Apabila debitor ingkar janji maka jaminan bisa dieksekusi melalui pelaksanaan lelang, prosedur lelang itu sendiri ialah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan sebelum pelaksanaan lelang saat pelaksanaan lelang serta sesudah pelaksanaan lelang. Yang diperlukan pada pelaksanaan lelang ialah pengajuan permohonan untuk lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, informasi mengenai lelang, jumlah uang jaminan penawaran dan pembayaran harga lelang bea lelang dan penyeteran.⁴² Dan hal yang perlu dalam pelaksanaan lelang ialah penentuan nilai limit. Nilai Limit ialah minimal harga barang yang hendak ditetapkan oleh penjual. Penentuan nilai limit ini bertujuan untuk menjadi tolak ukur nilai minimal saat penawaran lelang yang dimaksudkan agar bisa memastikan batasan harga terendah.⁴³

Bentuk perlindungan hukum yang dapat diupayakan kepada debitor sudah terlihat sejak awal kesepakatan perjanjian kredit dengan jaminan, yaitu harus diadakannya penilaian terhadap objek jaminan hak tanggungan yang akan dijaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. pasal 46 ayat 1 huruf b PBI no 14/15/PBI/2012 yaitu terhadap penilaian kualitas aset bank umum menjelaskan :

⁴¹Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hlm.35.

⁴²Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 84

⁴³*Ibid*, hlm. 147.

“Bahwa Penilaian yang dimaksud ialah pemberitahuan secara tertulis dari tim penilai independen tentang perkiraan serta nilai ekonomis terhadap agunan dengan dasar analisis pada fakta-fakta yang ada menurut cara dan pandangan-pandangan yang berfungsi umum yang diberlakukan oleh asosiasi atau institusi yang memiliki kewenangan tersebut.”

Pasal 35 Ayat (4) dan Ayat (5) PBI No. 14/15/PBI/2012, menjelaskan :

“(4) Bahwa Ketentuan net realizable value sesuai yang disebutkan dalam ayat (1) harus dilaksanakan oleh penilai independen, untuk AYDA dengan nilai Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau lebih. Ketentuan net realizable value yang disebutkan dalam ayat (1) bisa dilaksanakan oleh penilai intern Bank, untuk nilai AYDA kurang dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).”

Ketetapan dalam Ayat (4) memberikan perlindungan terhadap debitor yang objek Hak Tanggungannya lebih dari Rp 5.000.000.000,00 maka jaminannya harus dilakukan penilaian oleh penilai independen. lalu dalam ayat (5) juga memberikan perlindungan pada debitor yang mempunyai objek Hak Tanggungan kurang dari Rp 5.000.000.000,00 agar memohon pada kreditor supaya jaminannya juga dinilai oleh penilai independen, apabila diperkirakan penilai intern bank yang mempunyai keterkaitan kerja dengan kreditor dapat memberikan penilaian yang dirasa debitor kurang adil dan objektif. Maka dengan adanya ketetapan ini debitor bisa memperoleh hak untuk jaminannya tetap bisa dinilai.

Perlindungan pada objek Hak Tanggungan kepunyaan debitor juga dijelaskan dalam Pasal 12 yang menjelaskan yaitu janji yang memberikan

wewenang pada pemegang Hak Tanggungan untuk mempunyai objek Hak Tanggungan jika debitor ingkar janji, dapat batal demi hukum. Demikian Pasal 12 UUHT:

“Ketetapan ini ada dikarenakan agar dapat memberikan perlindungan terhadap kepetingan pihak debitor serta pemberi hak tanggungan terutama pada nilai harga objek hak tanggungan lebih tinggi dari utang. Serta pemegang hak tanggungan juga tidak boleh seenaknya sendiri merasa sebagai pemilik objek hak tanggungan dikarenakan debitor ingkar janji. Meski begitu tidak dilarang terhadap pemegang hak tanggungan untuk dapat menjadi pembeli objek hak tanggungan akan tetapi harus sesuai dengan prosedur yang berlaku pada pasal 20.”

Batasan terhadap janji yang terdapat tersebut, bertujuan agar dapat melindungi debitor, karena melihat keadaan yang sedang dialami debitor yang membutuhkan pinjaman kredit maka harus memperoleh janji dengan beberapa syarat yang dirasa cukup berat oleh debitor.

Untuk tanah yang selaku objek hak tanggungan yang dalam hal ini biasanya nilainya akan semakin tinggi serta rata rata nilai objek hak tanggungan tersebut lebih tinggi dari nilai utang yang dipinjam debitor, sehingga apabila pihak kreditor semena mena merasa memiliki akan objek hak tanggungan tersebut jika debitor tidak sesuai kesepakatan maka tentunya hal ini dapat merugikan pihak debitor.

Perlindungan hukum terhadap debitor yang selanjutnya ialah bentuk perlindungan hukum pada pelaksanaan lelang secara eksekusi hak

tanggung. Pada saat kreditor melakukan pengajuan untuk melaksanakan lelang, maka kantor lelang wajib memberitahukan terlebih dahulu pada debitor bahwa ada pengajuan permohonan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan miliknya yang didaftarkan pada kantor lelang.

Lalu ketika belum dilaksanakan lelang sesuai yang diatur dengan dasar pasal 44 PMK mengenai petunjuk pelaksanaan lelang maka pihak kreditor harus menginformasikan paling sedikit dua kali dengan menggunakan surat kabar, untuk tenggang waktu informasi lelang yang pertama ke informasi kedua berjarak 15 hari serta bukan saat hari libur atau hari besar. Lalu informasi atau pengumuman lelang yang kedua wajib dilaksanakan paling sebentar berjarak 14 hari sebelum terjadinya lelang. Maka ini merupakan salah satu perlindungan hukum kepada debitor pada lelang secara eksekusi sebab informasi itu semacam sarana yang berhasil digunakan supaya masyarakat dapat tahu bahwasanya akan ada pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan punya debitor, jadi akan bertambah banyak peserta lelang yang berminat untuk ikut lelang.

Terkait atas jumlah peserta lelang, perlindungan hukum untuk debitor pada lelang karena eksekusi yang selanjutnya yaitu tentang karakter lelang yang bersifat umum yaitu untuk masyarakat umum terbuka, jadi siapa saja bisa ikut lelang. Jadi diharapkan karena sifatnya yang berlaku umum dapat tambah banyak jumlah peserta lelang yang mengikuti. Maka akan berpengaruh terhadap persaingan terhadap harga agar bisa memperoleh penawaran tertinggi terhadap objek, jadi akan tambah terlindungi dalam penawaran harga terhadap objek lelang.

Perlindungan hukum terhadap debitor padapelelangan terhadap eksekusi berikutnya adalah yaitu pada ketentuan nilai limit. Sebagaimana sudah diperjelas sebelumnya, nilai limit ialah harga minimal objek yang akan dilelangkan serta penetapannya telah ditentukan oleh penjual atau pemilik objek. Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai limit ialah penjual, ketentuan tersebut telah diperjelas dalam pasal 45 PMK No.27/2016. jadi wewenang dalam penetapan nilai limit terdapat pada kreditor karena penjual. Akan tetapi agar dapat tetap mengupayakan perlindungan terhadap debitor wewenang itu tetap diberikan batasan dengan dasar pasal 45 PMK No. 27/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu : “Penetapan nilai limit yang ditentukan oleh penjual tetap harus dengan dasar atau melihat acuan dari hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai, maka:

Untuk Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu objek seperti tanah atau bangunan yang Nilai Limit paling kecil Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling kecil Rp. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah)
- b. bank kreditor ikut jadi peserta Lelang”

Eksekusi Pasal 6 UUHT mengenai Lelang Eksekusi Fidusia.

Ketetapan tersebut sangat memperhatikan terhadap perlindungan hukum untuk debitor. Bisa diperhatikan dalam ayat 5 apabila kreditor juga jadi peserta dalam lelang eksekusi maka bisa terjalin rekayasa dengan tim penaksir yang jika penaksir masih ada keterkaitan pekerjaan dengan kreditor sehingga bisa

mematok nilai limit yang sangat rendah hingga menyebabkan kerugian bagi pihak debitur. Maka dikarenakan hal tersebut dalam penentuan nilai limit tetap harus berdasarkan penilaian dari tim independen. Serta dalam ayat (6) apabila objek lelang bernilai besar sehingga untuk menetapkan nilai jualnya wajib dilaksanakan dengan penilai independen, dilarang dilaksanakan dengan tim penaksir dari intern bank. Kedua ketentuan dalam upaya ini untuk dapat melindungi debitur sehingga dapat tercapai harga lelang dengan nilai wajar serta debitur tidak dirugikan,

Setelah pihak kreditur atau penjual sudah menentukan nilai limit nya maka tahapan berikutnya ialah wajib dimuat pada informasi lelang. Dengan dimuatnya harga limit pada informasi lelang maka dapat mengurangi terjadinya penawaran harga yang tidak wajar, dikarenakan pemilik objek, pihak yang objek nya dieksekusi ataupun masyarakat umum telah mendapat informasi mengenai nilai limit sejak mula serta sejak ditentukan nya nilai limit maka sudah ada tanggungjawab dari penjual atas besarnya nilai limit tersebut, maka telah bisa melindungi hak hak atas pemilik objek agar bisa mendapatkan harga yang bisa dipertanggungjawabkan oleh penjual.

Wewenang kreditur atau penjual itu sendiri juga dibatasi oleh aturan yang dalam hal ini pemegang hak tanggungan pertama tidak dibolehkan untuk membeli secara langsung dengan melalui lelang eksekusi. Apabila kreditur dibolehkan agar bisa jadi pembeli pada lelang maka dapat berakibat atau berdampak terhadap penentuan nilai limit objek tersebut yang bisa ditentukan semena mena yang kemudian nanti dapat dibeli sendiri.

Walaupun dalam pasal 70 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwasanya kreditor bisa menjadi pembeli jaminannya dengan cara lelang, akan tetapi ketentuan itu tidak dibolehkan untuk bank kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama, dikarenakan pembeli jaminan kreditor bank pemerintah bisa menjadi pembeli terhadap lelang yang apabila ketentuan nilai limitnya tidak ditentukan oleh pihak kreditor atau bank nya sendiri akan tetapi dengan ketentuan dari panitia urusan piutang Negara atau bisa pengadilan.

Perlindungan hukum bagi debitor pada Lelang karena eksekusi yang selanjutnya ialah terhadap sisa hasil penjualan pada lelang. Sesudah harga lelang terbayar dalam hal ini pembeli lelang sudah membayar melunasi objek tersebut yang selanjutnya Balai lelang hendak memberikan hasil bersih dari pelelangan pada kreditor sebagai penjual yaitu dengan jangka waktu paling lambat 3 hari sesudah pelunasan diberikan, ketentuan terhadap hal ini telah ditentukan berdasarkan pasal 74 ayat 3 PMK mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Serta apabila pelelangan tersebut memperoleh hasil lebih tinggi dari pada jumlah utang, maka diwajibkan kepada kreditor untuk memberikan sisa penjualan tersebut kepada debitor, yang dijelaskan pada pasal 6 UUHT yaitu hak menjual objek hak tanggungan terhadap kekuasaan sendiri ialah suatu wujud dari posisi kreditor yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama apabila terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Hak diatas berdasarkan atas perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak kreditor dengan debitor jika debitor ingkar janji, maka pemegang hak

tanggung dipbolehkan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan, kemudian mengambil hak nya dari hasil penjualan yang dilaksanakan melalui lelang tersebut terlebih dahulu kemudian baru kreditor-kreditor yang lain dan untuk sisa hasil pelelangan objek jaminan tersebut merupakan hak pemberi hak tanggungan.

