



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 6, Nomor 1, Desember 2022

Artikel diterbitkan 30 Desember 2022, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.912>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**KEPASTIAN HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM AYDA LELANG DALAM
PERSPEKTIF HUKUM PERBANKAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2022
TENTANG HUBUNGAN KEUANGAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN DAERAH**

Cecillia Kurniawaty, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung,

Email: cecilliakurniawaty@gmail.com

Lastuti Abubakar, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: lastuti.abubakar@unpad.ac.id

Mohamad Akyas, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: mohamad.akyas07@gmail.com

ABSTRAK

Undang-undang Perbankan mengatur bahwa eksekusi agunan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui pelelangan atau secara di bawah tangan. Dalam praktik, penjualan melalui pelelangan tidak selalu berhasil dengan cepat. Bank kemudian melakukan langkah pengambilalihan agunan yaitu dengan cara membeli melalui lelang (AYDA). AYDA atas pengalihan tanah dan/atau bangunan akan menimbulkan kewajiban perpajakan bagi bank berupa BPHTB. Dalam UU Perbankan, kewajiban bank sebagai pembeli dapat ditunda dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sampai bank menemukan pembeli AYDA. Tulisan ini mengkaji pemenuhan kewajiban BPHTB dalam pengambilalihan agunan tanah dan/atau bangunan oleh bank melalui lelang dan kepastian hukum penundaan kewajiban BPHTB-nya dalam perspektif Hukum Perbankan dan UU HKPD.

Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan cara mengkaji permasalahan berdasarkan bahan-bahan kepustakaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis dan cara analisis data yuridis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan menurut UU HKPD, pemenuhan BPHTB terutang harus dibayar oleh pemenang lelang pada saat penunjukan pemenang lelang yaitu tanggal pelaksanaan lelang. Sedangkan menurut UU Perbankan, kewajiban BPHTB tersebut dapat ditangguhkan selama 1 (satu) tahun. Dualisme pengaturan tersebut menimbulkan penafsiran yang berbeda dalam penerapannya. Adapun cara yang dapat dilakukan untuk mengatasinya dengan melakukan penafsiran dan perbaikan regulasi. Perbaikan dilakukan dengan merevisi UU HKPD terkait saat terutangnya BPHTB dan ketentuan pengecualian bagi bank terkait pembayaran BPHTB atas AYDA oleh bank melalui lelang. Selain itu, amanat UU Perbankan untuk membuat Peraturan Pemerintah yang mengatur tata cara pembelian agunan dan pencairannya perlu direalisasikan.

Kata kunci: AYDA melalui lelang; BPHTB; kepastian hukum.

ABSTRACT

The Banking Law stipulates that the execution of collateral can be carried out in two ways, namely through auction or under the hand. In practice, selling by auction doesn't always work out quickly. The bank then takes steps to take over the collateral, namely by buying through auction (AYDA). AYDA on the transfer of land and/or buildings will result in tax obligations for banks in the form of BPHTB. In the Banking Law, a bank's obligation as a buyer can be postponed for a period of 1 (one) year until the bank finds an AYDA buyer. Therefore, the author wants to examine the fulfillment of BPHTB's obligations in the takeover of land and/or building collateral by banks through auctions and the legal certainty of delaying BPHTB obligations in the perspective of Banking Law and the HKPD Law.

The research method used is normative juridical by examining problems based on library materials. This study uses a legal approach and a conceptual approach with descriptive analytical research specifications and qualitative juridical data analysis methods.

Based on the results of research it can be concluded that according to the HKPD Law, the fulfillment of the outstanding BPHTB must be paid by the auction winner at the time of appointment of the auction winner, namely the date of the auction. Meanwhile, according to the Banking Law, the obligation of BPHTB can be suspended for 1 (one) year. The dualism of this arrangement gives rise to different interpretations in its application. The ways that can be done to overcome this are by interpreting and improving regulations. Improvements were made by revising the HKPD Law related to when BPHTB became payable and provisions for exemptions for banks regarding the payment of BPHTB on AYDA by banks through auctions. In addition, the mandate of the Banking Law to make a Government Regulation that regulates the procedure for purchasing collateral and its disbursement needs to be realized.

Keywords: AYDA through auction; BPHTB; legal certainty

PENDAHULUAN

Hakikat pembangunan nasional adalah mewujudkan amanat dari Alinea IV pembukaan UUD 1945 yaitu mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan kesejahteraan umum, melindungi seluruh tumpah darah Indonesia, dan membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi. Pemerintah sebagai penyelenggara negara dalam hal ini dituntut untuk dapat menggerakkan, memfasilitasi, dan mengatur supaya tujuan nasional dapat tercapai. Sejalan dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, Pemerintah harus membuat Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) dan Rencana Kerja Pemerintah (RKP) yang dibuat sebagai acuan supaya pembangunan nasional dapat berjalan terarah dan terukur dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional.

Salah satu sasaran RPJMN 2020-2024 adalah mewujudkan masyarakat Indonesia yang mandiri, maju, adil, dan makmur melalui percepatan pembangunan di berbagai bidang dengan menekankan terbangunnya struktur perekonomian yang kokoh berlandaskan keunggulan kompetitif di berbagai wilayah yang didukung oleh sumber daya manusia yang berkualitas dan berdaya saing. Faktor penting untuk mewujudkan struktur perekonomian yang kokoh dalam pembangunan nasional adalah struktur permodalan nasional yang kuat. Peran perbankan diperlukan sebagai tulang punggung penunjang pembangunan nasional dan sering dianggap sebagai jantung dan motor penggerak perekonomian suatu negara. Perbankan juga merupakan bagian dari sektor perekonomian negara dimana keberadaannya dituntut untuk senantiasa dapat beradaptasi dan mendukung perekonomian nasional.

Dalam kehidupan masyarakat, perbankan erat kaitannya dengan kegiatan usaha. Pengusaha seringkali dihadapkan dengan kebutuhan untuk menambah modalnya supaya dapat mengembangkan usahanya. Salah satu cara pengusaha untuk menambah modal pengembangan usaha adalah dengan memperoleh fasilitas pendanaan dari bank. Pada praktik perbankan, pemberian fasilitas pendanaan oleh bank merupakan perwujudan dari fungsi bank sebagai *financial intermediary* yaitu menghimpun dan menyalurkan dana ke masyarakat.

Fasilitas pendanaan dari bank dalam bentuk kredit bertujuan memberikan pendanaan bagi debitur dengan imbal balik berupa bunga dalam jangka waktu tertentu yang disepakati para pihak dalam perjanjiannya. Pemberian kredit tersebut dituangkan dalam perjanjian kredit yang isinya

merupakan kesepakatan kedua belah pihak. Pemberian kredit biasanya disertai dengan pemberian jaminan atau agunan oleh debitor yang dituangkan dalam perjanjian tambahannya (*accessoir*). Pemberian jaminan merupakan langkah yang diambil bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.

Menurut Munir Fuady, jaminan utang merupakan pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang debitor baik karena hukum maupun karena perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya.¹ Mariam Darus juga memberikan pengertian jaminan yaitu suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor/ pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajiban dalam suatu perikatan.² Berdasarkan kedua pendapat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian pengembalian pinjaman bagi kreditor apabila debitor cidera janji. Kepastian hukum bahwa debitor akan melunasi utangnya kepada kreditor dan juga sebagai sarana bagi kreditor sendiri untuk memperoleh pendanaan untuk mengembangkan usahanya.³

UU Perbankan menyebutkan pengertian agunan adalah jaminan tambahan yang diberikan debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam konstruksi yuridis, suatu barang yang dijadikan sebagai agunan pada dasarnya titel kepemilikannya tetap berada pada debitor, hanya saja karena menjadi agunan maka statusnya menjadi terikat untuk pemenuhan kewajiban debitor kepada kreditor. Hal ini sesuai dengan teori hukum tentang jaminan yang dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental yang disebut teori jaminan atau *lien theory* yang menyatakan bahwa titel kepemilikan tetap berada pada pihak debitor, termasuk juga hak untuk menguasai dan memungut hasil dari objek jaminan. Titel kepemilikan tersebut baru berakhir setelah adanya wanprestasi terhadap utang yang dijamin tersebut dan telah dilakukan eksekusi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.⁴

Prinsip utama Bank dalam menjalankan usahanya adalah prinsip kehati-hatian. Prinsip tersebut berkaitan dengan kepatuhan bank pada seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang mengatur kelembagaan, proses dan produknya, termasuk Prosedur Operasional Standar dan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank (KPB) yang dibuat oleh bank.⁵

Menurut Pasal 8 dan Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit diartikan sebagai keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya dengan melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Hal ini sejalan dengan prinsip yang umum digunakan bank dalam pemberian kredit yaitu analisis 5C atau disebut juga *the five C's analysis* dalam menentukan apakah debitor layak diberikan kredit atau pembiayaan, antara lain: *Character, Capacity, Capital, Condition*, dan *Collateral*.⁶ Prinsip-prinsip tersebut dimaksudkan untuk memberikan panduan dalam menilai

¹ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta: 2013, hlm. 8.

² Mariam Darus Badruzaman, "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11, 2000, hlm 12.

³ Dwina Natania (et. al.), "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/ KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Acta Diurnal*, 2020, hlm. 74.

⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta: 2014, hlm. 65.

⁵ Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *RechtIdee*, Vol. 13, No. 1, 2018, hlm. 65.

⁶ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung: 2021, Edisi Revisi, Cetakan ke-III, hlm. 200.

kelayakan seorang nasabah sebagai debitor sehingga dapat meminimalisasi risiko usaha bank khususnya dalam pemberian kredit.

Penerapan prinsip kehati-hatian mengisyaratkan adanya *collateral* (jaminan/ agunan) untuk memberi keyakinan lebih bagi kreditor akan pelunasan utang debitor. Akan tetapi pada dasarnya, fungsi agunan dalam perbankan bukan semata-mata itu saja. Agunan berfungsi untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak baik bank maupun nasabahnya. Kegiatan usaha bank akan menjadi terpengaruh dengan adanya kredit macet. Dalam hal ini yang dirugikan bukan bank saja tetapi para nasabahnya.

Pada saat debitor wanprestasi, kreditor dapat menjual agunan yang hasil penjualannya diperhitungkan untuk pelunasan kewajiban debitor. Pengaturan Pasal 12 A UU Perbankan memberikan opsi bagi bank untuk membeli sebagian atau seluruh agunan tersebut baik dalam penjualan melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dengan tata cara sesuai ketentuan Pasal 20 UUHT. Pembelian agunan oleh bank dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Falsafah pengaturan AYDA adalah agar supaya kredit macet dapat terselesaikan dengan lebih cepat dan tingkat *Non-Performing Loan* (NPL) bank dapat menurun dan secara keseluruhan penilaian kinerja dan kesehatan bank menjadi baik.

Mengingat fungsi utama bank adalah sebagai *financial intermediary* yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dan bukan jual beli agunan, pembelian agunan oleh bank pada dasarnya merupakan tindakan pembelian yang bersifat khusus dan bukan merupakan bagian dari kegiatan usaha bank. Oleh karenanya, agunan yang telah dibeli bank tersebut pada prinsipnya harus dicairkan secepatnya. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam hukum jaminan yaitu jaminan tidak boleh dimiliki kreditor. Penjelasan Pasal 12 A UU Perbankan menegaskan hal tersebut yaitu bahwa bank diberikan waktu paling lama 1 tahun untuk mengalihkan agunan yang telah dibelinya kepada pihak lain sebagai pembeli yang tetap.

AYDA melalui pelelangan dilakukan dengan cara bank tersebut ikut serta menjadi peserta lelang dengan menyerahkan surat pernyataan dalam bentuk akta notaris yaitu *acta de command*.⁷ *Acta de command* berisi pernyataan bahwa bank membeli untuk pihak lain yang akan ditunjuk dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang. Pada saat pelaksanaan lelang, bank akan menjadi salah satu peserta lelang dan apabila bank memenangkan lelang maka bank akan bertindak sebagai Pembeli AYDA yang sifatnya sementara. Selanjutnya dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang, bank harus sudah melakukan penunjukan Pembeli AYDA.⁸ Apabila setelah 1 (satu) tahun belum dapat menunjuk Pembeli AYDA maka bank tersebut akan dinyatakan sebagai Pembeli AYDA.

Dalam pelaksanaan transaksi lelang akan ada kewajiban-kewajiban yang timbul baik bagi penjual maupun pembeli/pemenang lelang. Selain kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020), ada kewajiban lain berkaitan obyek lelang berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dalam penelitian ini yaitu pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak

⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/ PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁸ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berkaitan dengan pemenuhan kewajiban tersebut, memori Penjelasan Pasal 12A ayat (2) UU Perbankan juga mengatur bahwa dalam AYDA oleh bank, bank dapat menunda pembayaran kewajiban terkait pembelian agunan tersebut. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam lelang, bank dapat menunda pembayaran BPHTB. Bank sebagai pembeli diberi kesempatan agar dapat menunjuk Pembeli AYDA terlebih dahulu, sehingga kewajiban BPHTB-pun dapat ditunda sampai ditunjuknya Pembeli AYDA. Ketentuan Pasal 12 A UU Perbankan tersebut menjadi sebuah pengaturan yang khusus dalam hal penundaan kewajiban pembayaran BPHTB atas AYDA oleh bank.

Namun demikian, ternyata dalam praktiknya ketentuan penundaan pembayaran BPHTB dalam AYDA melalui lelang belum dapat diterapkan dengan maksimal. Ketika bank yang telah ditunjuk sebagai Pemenang Lelang kemudian dapat menunjuk pihak lain sebagai Pembeli AYDA dalam jangka waktu 1 tahun, ataupun ketika bank ditetapkan sebagai Pembeli AYDA karena jangka waktu 1 tahun terlampaui, pembayaran BPHTB atas pengalihan agunan berupa hak atas tanah tersebut tetap dikenakan denda keterlambatan sesuai ketentuan Pasal 49 huruf g Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut UU HKPD). Hal ini tidak sesuai dengan norma penangguhan kewajiban perpajakan terkait pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari agunan yang dilelang sebagaimana diatur dalam UU Perbankan sehingga menciptakan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan uraian di atas terlihat adanya disharmoni atau ketidaksesuaian peraturan perundang-undangan antara UU Perbankan dan UU HKPD terkait proses AYDA oleh bank dan kewajiban-kewajiban yang timbul sebagai akibat hukumnya. Akibat lebih lanjut dari kondisi tersebut adalah tidak terwujudnya keadilan dan ketertiban dalam hukum perbankan. Pada sisi keadilan sebagai tujuan dari hukum, kondisi dimaksud telah menimbulkan ketidakadilan bagi bank atau Pembeli AYDA yang melakukan pembelian agunan karena dikenakan sanksi yang tidak seharusnya ditanggung. Adapun sisi ketertiban tidak terwujud karena timbulnya sanksi atas pembayaran BPHTB dapat mengakibatkan keengganan bank melakukan pembelian agunan melalui lelang yang berdampak tingginya NPL dan membebani sektor perbankan sehingga memperlambat pertumbuhan industri perbankan.

Pada dasarnya, peraturan perundang-undangan dibuat sebagai dasar atau landasan bagi pemerintah untuk mengatur dan sebaliknya bagi masyarakat untuk mematuhi ketentuan undang-undang tersebut. Dengan kata lain, undang-undang dibuat dengan tujuan kepastian hukum. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.⁹ Kepastian hukum menginginkan suatu norma diatur dengan jelas dan tegas sehingga tidak menimbulkan salah penafsiran.

Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Tanya mengemukakan bahwa terdapat tiga aspek hukum yaitu keadilan, finalitas dan kepastian hukum.¹⁰ Keadilan yang dimaksud adalah keadilan dalam arti sempit yaitu kesamaan hak di depan hukum. Finalitas atau kemanfaatan menunjuk pada tujuan

⁹ Tata Wijayanta, "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga", Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hlm.219.

¹⁰ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta: 2013, hlm. 118.

yang mau dicapai oleh hukum tersebut, sedangkan kepastian hukum dimaknai dengan jaminan di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Radbruch mengatakan bahwa akan selalu terjadi pertentangan antara tiga aspek tersebut.¹¹

Van Apeldoorn juga berpendapat bahwa:¹²

“Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.

Berdasarkan konsepsi dari teori kepastian hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch dan Apeldoorn tersebut di atas, pengaturan mengenai perbankan dalam UU Perbankan diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terkait dengan industri perbankan. Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan akan terwujud industri perbankan yang sehat yang dapat mendukung perekonomian nasional secara optimal melalui fungsi pokok bank sebagai *financial intermediary*, dan fungsi lainnya dari bank sebagai *agent of trust*, *agent of development* dan *agent of service*.¹³ Oleh karena itu perlu adanya pengaturan lebih lanjut mengenai undang-undang mana yang sebaiknya diterapkan dalam kondisi-kondisi tersebut di atas yang dapat memberikan kepastian hukum serta rasa keadilan dan juga manfaat bagi para pihak yang berkepentingan.

METODE PENELITIAN

Artikel ini dibuat sebagai bagian dari tugas akhir (tesis). Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Penelitian dilakukan dengan dua cara yaitu penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder dan wawancara kepada narasumber pada institusi-institusi yang terkait untuk mendapatkan data primer. Data primer dan data sekunder akan saling melengkapi supaya dapat menjadi dasar penelitian dan kemudian akan dianalisis dengan cara yuridis kualitatif.

PEMBAHASAN

Pemenuhan Kewajiban BPHTB Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagai Ayda Oleh Bank Selaku Kreditor Melalui Lelang.

Dalam pelaksanaan lelang terdapat 2 (dua) pihak yang melakukan transaksi jual beli yaitu penjual dan pembeli. Menurut Pasal 1 butir 49 PMK 213/2020, penjual dalam pelaksanaan lelang yaitu orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian, berwenang untuk menjual barang secara lelang. Adapun yang dimaksud dengan pembeli dalam lelang menurut Pasal 1 butir 52 PMK 213/2020 adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat

¹¹ *Ibid.* hlm. 119.

¹² Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta: 1990, hlm 24-25.

¹³ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung: 2021, Edisi Revisi, Cetakan ke-III, hlm. 15-16.

Lelang. Dalam konteks AYDA oleh bank melalui lelang, yang berkedudukan sebagai penjual adalah bank selaku pemegang Hak Tanggungan yang memiliki kewenangan menjual objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT. Demikian halnya bank juga berkedudukan sebagai pembeli.

Pembeli maksudnya adalah bank melakukan pengambilalihan agunan debitor dengan menjadi peserta dalam lelang. Dengan demikian, bank memiliki hak dan kewajiban yang sama dengan peserta lelang lainnya. Akan tetapi, Pasal 79 PMK 213/2020 menentukan ada syarat khusus yang harus dipenuhi bank ketika akan menjadi peserta lelang, yaitu adanya *acta de command*. Akta tersebut harus dibuat secara notariil yang berisi pernyataan bahwa pembelian oleh bank dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

Sebagaimana proses lelang, pada hari pelaksanaan lelang, pejabat lelang akan menentukan pembeli berdasarkan harga penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit. Jika pada saat pelaksanaan lelang, bank mengajukan penawaran tertinggi, maka bank akan ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Secara normatif, perikatan yang timbul antara penjual dan pembeli merupakan perjanjian obligatoir yang meletakkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Demikian halnya dalam lelang, penjual dan pembeli lelang juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Sebagaimana telah disebutkan pada bab sebelumnya kewajiban penjual adalah penyerahan objek lelang, pembayaran bea lelang dan PPh. Sedangkan kewajiban pembeli adalah harga lelang, bea lelang, dan BPHTB.

Jadi, selain kewajiban pembayaran harga lelang dan bea lelang untuk lelang eksekusi hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah dan/atau bangunan, terdapat kewajiban perpajakan yang juga harus ditanggung oleh penjual dan pembeli. Penjual akan dikenakan PPh atas pengalihan hak atas tanah. Sedangkan pembeli akan dikenakan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah.

Pembayaran harga pokok lelang berikut bea lelang oleh bank selaku pembeli, semuanya harus dilakukan paling lambat 5 hari kerja setelah tanggal pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 80 Ayat (1) PMK 213/2020. Atas pembayaran yang diterima bank selaku pembeli, KPKNL akan memungut PPh dan Bea Lelang dari penjual dengan memotong langsung dari hasil lelang yang akan diterima penjual dan menyetorkannya ke kas negara. Dengan demikian untuk PPh dilakukan penyetorannya segera setelah selesai pelaksanaan lelang.

Adapun untuk pemenuhan kewajiban perpajakan berupa BPHTB yang menjadi kewajiban pembeli, terdapat beberapa pengaturan dalam peraturan yang berlaku, sebagai berikut:

1. UU HKPD

Dengan diundangkannya UU HKPD, maka ada beberapa peraturan perundang-undangan yang dicabut sebagian atau seluruhnya. Salah satunya adalah undang-undang terkait BPHTB yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut dengan UU PDRD). Akan tetapi secara substansi tidak ada perubahan dalam hal kewajiban BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penunjukan pembeli dalam lelang. Hal ini diatur pula dalam Pasal 188 huruf (b) UU HKPD yang menyatakan bahwa peraturan pelaksana dari UU PDRD sendiri tetap berlaku sepanjang belum ditetapkan peraturan pelaksana yang baru dalam jangka waktu 2 tahun sesuai ketentuan Pasal 192 UU HKPD.

Berdasarkan pengaturan dalam UU HKPD, lelang merupakan salah satu alas pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek pengenaan BPHTB. Ketentuan yang terkait dengan pengenaan BPHTB untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pemindahan hak dengan lelang diatur dalam Pasal 49 huruf g yang menyebutkan bahwa saat terutang BPHTB untuk perolehan dari lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang. UU HKPD sendiri tidak menjelaskan maksud dari kapan tepatnya tanggal penunjukan pemenang lelang. Akan tetapi apabila melihat pada Penjelasan Pasal 9 Ayat (1) huruf g UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut UU BPHTB), yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa maksud dari pengaturan UU BPHTB tersebut adalah pada saat tanggal pelaksanaan lelang karena Risalah Lelang dibuat pada hari pelaksanaan lelang dan bank sebagai pemenang lelang akan ditulis dalam Risalah Lelang tersebut. Hal ini juga mengacu pada ketentuan dalam Pasal 77 PMK 213/2020, bahwa Pejabat Lelang menunjuk pembeli lelang pada hari pelaksanaan lelang dan kemudian dibuatkan berita acaranya yang berupa Risalah Lelang sebagai akta otentik dari pelaksanaan lelang.

Pasal 5 ayat (2) UU HKPD menyebutkan bahwa BPHTB merupakan jenis pajak yang diperhitungkan sendiri oleh wajib pajak. Hal ini dikarenakan BPHTB merupakan pajak dengan *system self assessment* sehingga saat terutangnya pajak dapat ditentukan pada saat perbuatan atau peristiwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut terjadi. Dengan demikian, peristiwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada paragraf sebelumnya terjadi pada tanggal penunjukan pemenang lelang yaitu pada tanggal pelaksanaan lelang.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat bahwa UU HKPD jo. UU BPHTB menghendaki pembayaran BPHTB dilakukan pada tanggal penunjukan pemenang lelang. Jadi, saat terutangnya BPHTB dalam lelang adalah saat tanggal pelaksanaan lelang.

2. UU Perbankan

Dalam UU Perbankan tidak ditemukan adanya pengaturan khusus mengenai pembayaran BPHTB. Namun demikian terdapat substansi pengaturan yang terkait dengan AYDA. Secara normatif dalam Pasal 12 A UU Perbankan diatur bahwa bank dapat membeli agunan milik debitur ketika kreditnya dinyatakan macet. Pembelian agunan oleh bank itu dapat dilakukan melalui lelang atau di luar lelang.

Dalam kaitan dengan pembelian agunan oleh bank, diatur tegas bahwa pada prinsipnya bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank. Terminologi dijual secepat-cepatnya dijelaskan dalam penjelasan ayat (2) bahwa agunan yang telah dibeli oleh bank itu wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu (1) satu tahun dan bank dapat menanggukhan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan penjelasan tersebut, pada prinsipnya kewajiban yang berkaitan dengan pembelian agunan oleh bank dapat ditangguhkan pemenuhannya oleh bank yang membeli agunan.

Dalam pengaturan Pasal 12 A UU Perbankan beserta penjelasannya, dapat disimpulkan bahwa UU Perbankan membuka kemungkinan penundaan pembayaran BPHTB dalam pembelian agunan oleh bank melalui lelang. Dengan kata lain, saat terutangnya BPHTB adalah saat ada penunjukan Pembeli AYDA atau 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang terlampaui dan bank menjadi Pembeli AYDA.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, substansi pengaturan dalam kedua peraturan perundang-undangan terkait pembayaran kewajiban BPHTB dalam pelaksanaan lelang mencerminkan adanya dualisme atau disharmoni peraturan. Pada satu sisi, UU HKPD menghendaki BPHTB dibayar pada saat terjadi penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu pada tanggal pelaksanaan lelang, namun pada sisi yang lain, UU Perbankan memperkenankan adanya kemungkinan penundaan kewajiban perpajakan berupa BPHTB dalam konteks pembelian agunan oleh bank selaku kreditor dalam pelaksanaan lelang. Dualisme tersebut terjadi karena adanya disharmoni antara UU HKPD dengan UU Perbankan terkait saat terutangnya BPHTB yang menjadi kewajiban Pembeli AYDA dalam AYDA oleh bank melalui lelang.

Kondisi dualisme juga tercermin dalam praktik berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat Lelang KPKNL Bandung yang menerangkan informasi bahwa apabila bank melakukan AYDA melalui lelang maka bank tidak serta merta membayar kewajiban BPHTB. Hal ini didasarkan pada ketentuan dalam UU Perbankan yang memperbolehkan penundaan kewajiban. Hal ini juga merupakan pilihan yang cukup logis mengingat bank diminta untuk secepatnya menjual dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dengan demikian, bank tidak perlu membayar BPHTB yang belum tentu menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB akan dibayarkan jika bank sudah dapat menunjuk pembeli AYDA atau setelah lewat jangka waktu 1 (satu) tahun dan bank menjadi pembeli AYDA.

Penundaan kewajiban pembayaran BPHTB atas AYDA melalui lelang tersebut ternyata menimbulkan konsekuensi yang berbeda di beberapa kabupaten/kota. Hal ini dikarenakan BPHTB merupakan pajak daerah yang pengaturannya diserahkan kepada pemerintah daerah masing-masing. Berdasarkan wawancara tersebut juga diperoleh informasi bahwa pada saat melakukan pembayaran BPHTB, terdapat perbedaan perlakuan dari dinas pajak daerah yang ada di wilayah kerja KPKNL Bandung terkait ada atau tidaknya pengenaan sanksi administratif (berupa bunga) atas pembayaran BPHTB. Ada dinas pajak daerah yang mengenakan bunga atas keterlambatan pembayaran BPHTB yang dibayarkan setelah tanggal pelaksanaan lelang. Namun beberapa dinas pajak daerah lainnya tidak mengenakan bunga asalkan pembayaran BPHTB dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan penafsiran mengenai saat terutangnya BPHTB dari pemerintah daerah yang membuat peraturan terhadap maksud dari UU HKPD jo. UU BPHTB yang mengatur tentang BPHTB.

Menurut narasumber, pemerintah kota yang menetapkan saat terutangnya BPHTB pada tanggal pelaksanaan lelang adalah Kota Cimahi. Hal ini diatur dengan jelas dalam Pasal 59 ayat (2) Perda Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Perda

Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2011 (Perda 6/2014) yang menyatakan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak yaitu pada tanggal penunjukan pemenang lelang. Lebih lanjut diatur juga dalam Pasal 66 Perda 6/2014, atas pajak terutang yang tidak dibayarkan tersebut kemudian dapat diterbitkan SKPDKB oleh Walikota sebesar 2 (dua) % per bulan dihitung dari saat terutangnya pajak. Perda 6/2014 tersebut menegaskan kapan saat terutangnya BPHTB sehingga tidak menimbulkan penafsiran lain sebagaimana pada Perda pemerintah kota/kabupaten lainnya.

Kepastian Hukum Penundaan Kewajiban BPHTB Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dalam Pembelian Agunan Tanah Oleh Bank Selaku Kreditor Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Dualisme pengaturan kewajiban perpajakan berupa BPHTB dalam pengaturan antara UU Perbankan dan UU HKPD jo. UU BPHTB menunjukkan adanya ketidakpastian hukum terkait hal tersebut. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Kepastian hukum menginginkan suatu norma diatur dengan jelas dan tegas sehingga tidak menimbulkan salah penafsiran. Hal ini dapat diwujudkan manakala sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat itu telah diundangkan sehingga menjadi peraturan yang wajib ditaati masyarakat. Kepastian hukum juga dapat terwujud dalam pengaturan dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multi tafsir. Selain itu dengan kepastian hukum diharapkan pengaturan yang satu dengan yang lainnya tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Radbruch menjelaskan adanya empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu:¹⁴

1. hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan,
2. hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan,
3. fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan, dan
4. hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Terkait kepastian hukum, Lon Fuller menjelaskan adanya delapan asas yang harus dipenuhi oleh hukum yang apabila tidak terpenuhi maka hukum akan gagal untuk dapat disebut adanya kepastian hukum, yaitu:¹⁵

1. sistem yang dibuat oleh pihak berwenang dan berwibawa haruslah terdiri dari peraturan yang tidak berdasarkan pada putusan sesaat belaka untuk hal-hal tertentu;
2. peraturan yang ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa harus diumumkan kepada publik;
3. peraturan yang ditetapkan tidak berlaku surut, karena dapat merusak integritas suatu sistem;
4. peraturan tersebut dibuat dalam sebuah rumusan yang dapat dipahami oleh masyarakat umum;
5. peraturan satu dan lainnya tidak boleh ada yang saling bertentangan,

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014, hlm. 20-21.

¹⁵ Lon Fuller, *The Morality of Law*, revised edition, New Haven and London, Yale University, 1969, hlm 38-39.

6. suatu peraturan yang telah ditetapkan tidak boleh menuntut suatu tindakan yang kiranya melebihi apa yang dapat dilakukan;
7. peraturan yang telah ditetapkan tidak boleh terlalu sering diubah-ubah; dan
8. peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, harus memiliki kesesuaian antara peraturan serta dalam hal pelaksanaan dalam kehidupan sehari-hari.

Berdasarkan pendapat Radbruch dan Lon Fuller tersebut, dapat disebutkan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya harmonisasi antara peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya, dan peraturan satu dan lainnya tidak boleh ada yang saling bertentangan. Ini berarti bahwa seharusnya terdapat harmonisasi di antara berbagai peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya sesuai Pasal 51 ayat (4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dalam proses penyusunan peraturan perundang-undangan terdapat tahapan yang harus dilakukan yaitu pengharmonisasian yang tujuannya untuk menyelaraskan suatu peraturan perundang-undangan dengan Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Namun demikian dapat saja terjadi adanya pertentangan atau disharmoni antara peraturan perundang-undangan yang satu dan yang lainnya. Sebagaimana halnya terjadi pada pengaturan kewajiban pembayaran BPHTB dalam AYDA oleh bank melalui lelang dimana UU HKPD menghendaki pembayarannya pada saat tanggal pelaksanaan lelang, tetapi UU Perbankan memberikan kemungkinan penundaan pembayarannya. Ketidaksesuaian pengaturan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum yang tercermin dari penerapan norma yang berbeda antara dinas pajak daerah yang satu dengan yang lainnya terkait pengenaan dendanya.

Untuk menyelesaikan persoalan ketidakpastian hukum tersebut, dapat dilakukan penemuan hukum. Penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim/aparat penegak hukum lainnya dalam penerapan peraturan umum terhadap peristiwa hukum yang konkrit dan hasil penemuan hukum menjadi dasar untuk mengambil keputusan. Tujuan dari penemuan hukum untuk mencari dan menemukan kaedah hukum yang dapat digunakan dalam memberikan keputusan yang tepat, yang secara tidak langsung juga memberikan kepastian hukum. Penemuan hukum dapat dilakukan dengan cara interpretasi (penafsiran), argumentasi, dan penemuan hukum bebas.

Dalam kaitan dengan disharmoni peraturan sebagaimana disebutkan sebelumnya, dapat dilakukan interpretasi. Interpretasi merupakan sebuah pendekatan pada penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Hal ini berarti dalam interpretasi sebenarnya hukumnya sudah ada tetapi perlu digali lagi karena terdapat makna yang ambigu, multi tafsir, samar-samar atau kurang jelas dan tidak ada dalam yurisprudensi atau doktrin.

Penemuan hukum terkait pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dalam pembelian agunan oleh bank melalui lelang sehubungan dengan ketidaksesuaian pengaturan dalam UU HKPD dan UU Perbankan, dapat dilakukan dengan penafsiran sebagai berikut:

1. Pasal 49 huruf g UU HKPD mengatur bahwa pembayaran BPHTB dilakukan pada saat penunjukan pemenang lelang yaitu tanggal pelaksanaan lelang.

Penafsiran pada pasal ini menggunakan penafsiran gramatikal yang memberi makna pasal tersebut, bahwa secara normatif BPHTB atas AYDA oleh bank melalui lelang telah terutang pada saat bank

ditunjuk sebagai pemenang lelang yaitu pada tanggal pelaksanaan lelang. Dalam hal ini, bank dianggap telah memperoleh hak. Oleh karena telah terutang maka BPHTB tersebut wajib dibayar oleh yang menerima hak, dalam hal ini bank. Hal ini berbeda dengan ketentuan Pasal 12 A UU Perbankan.

2. Pasal 12 A UU Perbankan mengatur bahwa bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Ketentuan pembelian agunan oleh bank dalam pasal ini sudah terdapat penjelasan pasalnya sehingga dapat digunakan penafsiran autentik/resmi.

Dalam penjelasan Pasal 12 A UU Perbankan disebutkan bahwa terkait pembelian agunan oleh bank maka dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menanggihkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan penafsiran autentik/resmi dari Penjelasan Pasal 12 A UU Perbankan, maka jelas bahwa kewajiban pembayaran BPHTB dapat ditanggihkan sampai jangka waktu 1 tahun.

Penafsiran sistematis juga dilakukan terhadap Pasal 12 A U Perbankan dengan menelaah pada UUHT dan PMK 213/2020. Ketentuan Pasal 12 A UU Perbankan sejalan dengan ketentuan Pasal 12 UUHT yang mengatur bahwa "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum." Kata "memiliki" dalam pasal tersebut maksudnya adalah memiliki secara langsung. Jadi apabila debitur cidera janji, maka objek Hak Tanggungan tidak serta merta menjadi pemegang Hak Tanggungan. Akan tetapi, apabila melihat lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 12 UUHT yang menyatakan bahwa "... Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20", maka pada dasarnya pemegang Hak Tanggungan boleh memiliki asalkan tidak dengan cara serta merta melainkan dengan cara membeli objek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi debitur. Hasil penjualan objek Hak Tanggungan bisa saja lebih tinggi dari nilai utang debitur sehingga debitur masih memperoleh sisa kelebihannya. Apabila objek Hak Tanggungan menjadi milik pemegang Hak Tanggungan secara langsung maka debitur belum tentu mendapat kelebihan nilai yang menjadi selisih dari nilai penjualan dengan nilai utangnya.

Selaras dengan UU Perbankan, pengaturan dalam PMK 213/2020 juga memperkenankan bank melakukan pembelian agunan milik debitornya melalui lelang. Pasal 79 Ayat (1) PMK 213/2020 mengatur hal tersebut namun dengan syarat bahwa pembelian tersebut harus diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Kedua syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga keduanya harus dipenuhi.

Selanjutnya dalam Pasal 79 Ayat (2) PMK 213/2020 diatur mengenai tata caranya yaitu dalam hal bank akan membeli agunan melalui lelang, bank harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akta notariil yang biasa disebut *acta de command* yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam

jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang. *Acta de command* dibuat sebagai jembatan yang menghubungkan ketentuan dalam Pasal 12 A UU Perbankan dengan PMK 213/2020. Selain itu *acta de command* juga berfungsi sebagai dasar diperkenalkannya adanya penundaan peralihan hak dan pembayaran kewajiban atas AYDA oleh bank melalui lelang.

Sebagaimana halnya dalam jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan, peralihan hak kepada pemilik yang baru terjadi saat pemilik yang lama telah melepaskannya dan menerima harganya. Akan tetapi dalam AYDA oleh bank, adanya *acta de command* membuat peralihan hak tersebut ditunda. Adapun klausul dalam *acta de command* yang digunakan untuk penundaan ini sebagai berikut:

“Bahwa bank hendak membeli atas tanah dan bangunan yang akan dilelang tersebut, bukan untuk bank tetapi untuk pihak lain yang belum diketahui namanya atau pihak yang namanya akan ditentukan di kemudian hari ditunjuk oleh bank.”

Klausul tersebut jelas mengatakan bahwa pembelian bukan untuk bank. Bank akan menentukannya di kemudian hari. Walaupun bank ditetapkan sebagai pemenang lelang tapi bank belum tentu menjadi pihak yang akan menerima hak tersebut. Bank akan menunjuknya kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Sesuai dengan ketentuan Pasal 79 Ayat (3), jika jangka waktu 1 tahun tersebut telah terlampaui, maka bank yang akan ditetapkan sebagai pembeli.

Ketentuan Pasal 79 PMK 213/2020 tersebut selaras dengan substansi pengaturan yang diuraikan dalam penjelasan Pasal 12 A UU Perbankan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa PMK 213/2020 pada prinsipnya juga memperkenankan penundaan kewajiban perpajakan berupa BPHTB dalam konteks pembelian agunan oleh bank selaku kreditor dalam pelaksanaan lelang.

3. Penemuan hukum dalam hal ketidaksesuaian pengaturan antara Pasal 49 huruf g UU HKPD dan Pasal 12 A UU Perbankan terkait pembayaran BPHTB dalam pembelian agunan oleh bank melalui lelang digunakan dengan melakukan penafsiran sistematis. Penafsiran sistematis dilakukan dengan memperhatikan penafsiran gramatikal dari Pasal 49 huruf g UU HKPD dan penafsiran autentik/resmi dari Pasal 12 A UU Perbankan. Secara sistematis dapat ditafsirkan bahwa saat terutangnya BPHTB dalam pembelian agunan oleh bank melalui lelang adalah pada saat penunjukan pemenang lelang yaitu pada tanggal pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam UU HKPD, namun kewajiban perpajakannya mengikuti ketentuan UU Perbankan sehingga dapat ditunda untuk jangka waktu 1 tahun.

Jadi khusus untuk AYDA oleh bank atas tanah dan/atau bangunan, kewajiban BPHTB-nya akan terutang saat bank sudah dapat menunjuk Pembeli AYDA dalam jangka waktu 1 (satu) tahun atau bank sendiri yang menjadi Pembeli AYDA karena jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut terlampaui.

Cara penyelesaian masalah dengan penemuan hukum sebagaimana diuraikan di atas merupakan langkah penyelesaian jangka pendek yang sifatnya sporadis, artinya penyelesaian kasus per kasus (*case by case*). Perlu disadari bahwa langkah penemuan hukum ini tidak menyelesaikan persoalan secara tuntas karena faktanya masih terjadi disharmoni peraturan. Namun setidaknya langkah ini dapat menjadi solusi sementara untuk kasus tertentu.

Untuk menyelesaikan persoalan secara menyeluruh, perlu dilakukan perbaikan dari sisi regulasi. Dasar pemikiran untuk dilakukan perbaikan regulasi adalah adanya disharmoni antara UU HKPD yang

mengatur saat terutangnya BPHTB dan UU Perbankan yang mengatur adanya penundaan kewajiban pembayaran BPHTB dalam AYDA oleh bank.

Adapun regulasi yang perlu diperbaiki adalah:

1. UU HKPD

Norma pengaturan saat terutangnya BPHTB dalam UU HKPD perlu direvisi dengan memberikan pengaturan yang lebih jelas dalam hal:

- a. saat terutangnya BPHTB yang timbul dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam lelang.

Saat terutangnya BPHTB diatur pada saat “penunjukan pemenang lelang”. Maksud dari frasa “penunjukan pemenang lelang” sebagaimana dimaksud dalam UU HKPD ini perlu ditegaskan lagi sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran.

- b. Pengecualian kewajiban dalam hal AYDA oleh bank

UU HKPD dapat direvisi dengan mengatur mengenai pengecualian yang khusus diberikan kepada bank dalam hal kewajiban BPHTB yang timbul dari AYDA. Pengecualian tersebut maksudnya adalah bank sebagai pemenang lelang boleh menunda kewajiban pembayaran BPHTB sampai bank dapat menunjuk Pembeli AYDA. Hal ini supaya tercapai harmoni dengan pengecualian yang diatur dalam UU Perbankan di mana bank diperbolehkan untuk menunda kewajiban-kewajiban yang timbul dari AYDA dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

- c. Pembuatan peraturan pelaksana dari UU HKPD

Pengaturan yang bersifat pengecualian sebagaimana diuraikan pada angka (2) sebelumnya bisa dituangkan atau diatur dengan membuat peraturan pelaksana dari UU HKPD. Peraturan pelaksana dapat dibuat dengan bentuk Peraturan Pemerintah. Dengan demikian terhadap UU HKPD sendiri tidak perlu dilakukan perubahan/ revisi.

2. UU Perbankan

Amanat dalam penjelasan Pasal 12 A UU Perbankan tentang pembentukan Peraturan Pemerintah terkait pembelian agunan oleh bank dan pencairannya perlu segera diwujudkan dengan menyusun dan mengundang Peraturan Pemerintah yang dimaksud. Hal ini tentunya supaya pengaturan yang dimaksud dalam Pasal 12 A UU Perbankan menjadi lebih jelas dalam penerapannya. Para pihak yang berkepentingan dari pengaturan pasal tersebut tidak menafsirkannya secara berbeda-beda sehingga bisa diseragamkan dalam penerapannya.

Langkah perbaikan regulasi yang diuraikan di atas bersifat alternatif, maksudnya dapat dipilih salah satu. Akan tetapi jika memungkinkan untuk diperbaiki semuanya, tentunya dapat lebih memberi kepastian hukum. Kepastian hukum diperlukan untuk dapat menjamin ketertiban dan ketentraman dalam masyarakat. Adanya kepastian hukum dapat memberikan suatu pedoman yang pasti bagi para pihak yang berkepentingan dalam praktik AYDA oleh bank melalui lelang. Hal ini juga dimaksudkan supaya dapat terwujud keadilan yang diinginkan oleh hukum bagi semua pihak khususnya penjual, pembeli, KPKNL dan pemerintah serta masyarakat pada umumnya. Hal ini sejalan dengan pendapat Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum yang baik adalah kepastian hukum dimana hukum dibuat supaya menjamin adanya kepastian sehingga dapat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat dan

kepastian hukum tersebut harus ada dalam setiap hukum yang dibuat sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran dan pertentangan antara undang-undang satu dengan undang-undang lainnya.

PENUTUP

Pemenuhan kewajiban BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari AYDA oleh bank melalui lelang dalam praktiknya terdapat perbedaan perlakuan terkait pengenaan denda oleh Pemerintah Kabupaten/Pemerintah Kota setempat. Hal ini disebabkan adanya disharmoni/dualisme pengaturan dalam UU HKPD dan UU Perbankan mengenai saat terutangnya BPHTB. Oleh karena itu, kepastian hukum penundaan kewajiban BPHTB atas pembelian agunan tanah oleh bank selaku kreditor melalui lelang yang diatur dalam UU Perbankan belum dapat terwujud.

Kondisi ini dapat diperbaiki dengan melakukan perubahan/ revisi terhadap UU HKPD dan UU Perbankan. UU HKPD perlu mengatur dengan lebih jelas dan tegas mengenai saat terutangnya BPHTB sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran dalam penerapannya yang berdampak pada pengenaan denda. Selain itu, perlu dibuat pengaturan yang tegas juga terkait pengecualian kewajiban BPHTB bagi bank yang melakukan AYDA melalui lelang. Pengaturan ini sebaiknya dituangkan dalam suatu peraturan pelaksana yang berbentuk Peraturan Pemerintah. Demikian halnya dengan UU Perbankan, untuk melaksanakan amanat dari Pasal 12 A UU Perbankan, maka perlu dibuat Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur tata cara pembelian agunan oleh bank dan pencairannya sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Apeldoorn, L.J., *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, Jakarta: 1990.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta: 2010.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta: 2002.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.
- H. Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung:2002.
- Lon Fuller, *The Morality of Law*, revised edition, Yale University, New Haven and London: 1969.
- Lovett, William A., *Banking and Financial Institutions Laws*, West Publishing Co, USA: 1997.
- Masyhudi Ali, *Cermin Retak Perbankan*, Refleksi Permasalahan dan Alternatif Solusi, Elexmedia Komputindo, Jakarta: 1999.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung:2012.
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta: 2013.
- , *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.

- , *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta: 2014.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, , Jakarta: 2014.
- , *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta: 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011.
- , *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta Timur: 2015
- R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke IV, Bandung: 1989
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Bandung:1987.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Cetakan ke-8, Jakarta:2014.
- Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung: 2021.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2013.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta: 1980.
- Tanya L. Bernard (et.al), *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta: 2013.
- Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, Jakarta: 1990.

Jurnal

- Afif Khalid, Penafsiran Hukum oleh Hakim dalam Sistem Peradilan di Indonesia, *Jurnal Al-Adl*, Volume VI, Nomor 11, 2014, hlm. 10.
- Dwina Natania (et. al), Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/ KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik”, *Acta Diurnal*, 2020.
- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti, Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Diurnal*, Vol.1, Nomor 2, 2018, hlm. 137.
- Lastuti Abubakar, “Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)”, *Buletin Hukum Kebanksentralan*, Volume 12, Nomor 1, 2015

Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Perkembangan Transaksi Perbankan dan Implikasinya Terhadap Pembaruan Hukum Perdata Indonesia", *Justitia Jurnal Hukum*, Vol.1, Nomor 2, 2017.

Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *RechtIdee*, Vol. 13, No. 1, 2018.

Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Aktivitas Perbankan Indonesia", *De Lega Lata*, Vol. 2, Nomor 2, 2017.

Mariam Darus Badruzaman, "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11, 2000.

R. Toni Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (*The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review*)", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, 2016.

Sitti Mawar, "Metode Penemuan Hukum (Interpretasi Dan Konstruksi) Dalam Rangka Harmonisasi Hukum", *Jurnal Justisia*, Vol. 1, No.1, 2016.

Tata Wijayanta, "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga", Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 2 Mei 2014

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182).

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Vendu Reglement Staatsblaad 1908 Nomor 189.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).

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

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang.

Sumber Lain

Contracts Counsel, "Nominee Agreement", (<https://www.contractscounsel.com/t/us/nominee-agreement>), Dian Ediana Rae, "Reformasi Regulasi Perbankan", (<https://kolom.tempo.co>).

Doni Triyono dan Aditya Wlrawan, Pengetahuan Lelang, Tangerang Selatan: Unit Penerbitan PKN STAN.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, (<https://www.kbbi.web.id/lelang>).

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, "Penemuan Hukum Oleh Hakim (Rechtvinding)", (http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=849:penemuan-hukum-oleh-hakim-rechtvinding&catid=108&Itemid=161).

Kementerian PPN/Bappenas, "Rancangan Teknokratik Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024", 2019, (https://www.bappenas.go.id/files/rpjmn/Narasi%20RPJMN%20IV%202020-2024_Revisi%2014%20Agustus%202019.pdf), dikunjungi pada [10/12/2021]
Abdul Manan, "Eksekusi dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata", RAKERNAS MARI, Jakarta, 18-22 September 2011.

US Legal Forms, "Nominee Agreement", (<https://www.uslegalforms.com/forms/us-0222bg/nominee-agreement-to-hold-title-to-real-property>)

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 102/PUU-XVIII/2020.