



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN YANG OBYEK LELANG TIDAK DAPAT BERALIH (Suatu Studi Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari)

Syamsiah, Suriani Bt. Tolo, Sri Khayati

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO

Keywords:

Auction Object, Legal Protection, Mortgage Right Auction Winner, State Assets And Auction Service Office Kendari.

e-mail:

syamsiah78@gmail.com

Corresponding Author:

Syamsiah

Received:19/02/2022

Accepted:19/04/2022

Published:30/10/2022



ABSTRACT

This study aims: 1) To find out and understand the form of settlement of bad debts at Bank Sultra Kendari. 2) To find out and understand the factors causing bad debts at Bank Sultra Kendari. The location of this research was conducted at the Bank Sultra Kendari Office, on the grounds that the Office can obtain more accurate data in accordance with the objectives of the study. All data obtained from the study, both literature research and field research, will be analyzed using the method; Qualitative Analysis, which is an analysis method carried out by selecting materials obtained from the literature and the field that are adjusted to the problem being studied (only data related to the problem will be taken as research data). Furthermore, Descriptive Analysis, which is the result of the analysis which is a collection of data found and described in detail and then connected to the problem being studied. The results of this study indicate that: 1) efforts to resolve bad debts at Bank Sultra Kendari, the bank makes credit rescue efforts in the form of; (a) Rescheduling, which is an effort to make changes to the terms of the credit agreement relating to the credit repayment schedule or credit term, including the grace period or grace period, including changes to the amount of installments or not, (b) Reconditioning, which is an effort to make changes to some or all of the terms of the credit agreement which are not limited to changes to the installment schedule and/or credit term only. However, these changes are without providing additional credit or without converting all or part of the credit into company equity. (c) Restructuring, which is an effort to make changes to the terms of the credit agreement in the form of providing additional credit, or converting all or part of the credit into company equity, which is done with or without Rescheduling. 2) The factors that cause bad credit problems at Bank Sultra Kendari are internal and external factors. Internal factors are those caused by the Bank itself, such as errors when conducting analysis. External factors are caused by the creditor, either

intentionally or unintentionally.

I. PENDAHULUAN

Bank merupakan lembaga pembiayaan yang mampu mendorong pertumbuhan perekonomian nasional memberikan berbagai fasilitas kepada masyarakat. Salah satu fasilitas perbankan adalah pemberian kemudahan fasilitas kredit yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam pengembangan usaha. Kredit yang diberikan dengan agunan/jaminan berupa hak atas tanah, pengikatan jaminannya tidak boleh dituangkan dalam akta di bawah tangan. Hal ini, disebabkan pengikatan jaminan atas tanah, dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh menteri Agraria.

Sehingga kredit yang diberikan dengan jaminan berupa hak atas tanah harus dijamin dengan hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Yang berbunyi: *"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku"*. Proses pemberian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, akan menimbulkan kemungkinan dimana nasabah debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya seperti putusan pengadilan. Sehingga apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Selain title eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila nasabah debitur cidera janji, dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan *parate executie* yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi.

Lelang di Indonesia diatur dalam Vendu Reglement Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 dan berlaku sampai saat ini. Proses lelang yang dilakukan, akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Namun, dalam peralihan hak tersebut ternyata menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Jika terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat. Sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang ditinjau

dari hukum positif Indonesia, serta faktor yang mempengaruhi objek lelang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang.

II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Konsep Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah “lelang” berasal dari bahasa latin “*auctio*” yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain; lelang karya seni, lelang tembakau, kuda dan lain -lain. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal pada tahun 1908 dengan berlakunya *Vendu Reglement* (peraturan lelang). Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Lelang adalah Penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Menurut Tri Rama Karya (2010:303), menyebutkan Lelang artinya menjual atau penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang beratas-atasan. Selanjutnya, menurut M. Marwan, S.H., & Jimmy P, (2009:403) menyebutkan bahwa : “Lelang yaitu bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; Setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Kemudian lelang umum yaitu penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertutup”.

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdota tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPerdota. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdota mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerdota Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 KUHPerdota berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*).

Pasal 1457 KUH Perdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli.

Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual

dan pembeli.

Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdara mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319.

2. Sifat Kekhususan Lelang

Lelang : Perjanjian jual beli biasa yang bersifat – *Lex Specialist*.

Unsur-unsur *lex specialist* :

- Lelang adalah suatu cara penjualan barang;
- Didahului oleh upaya mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif.

Lelang berbeda dengan jual beli biasa :

- Dalam pelaksanaannya campur tangan pemerintah sangat besar.
- Segala sesuatunya diatur dalam ketentuan khusus, jika dilanggar maka diancam dengan sanksi administratif dan sanksi pidana.

3. Asas – Asas Lelang

Secara normatif tidak ada peraturan perundang undangan yang mengatur masalah lelang namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang perundang-undangan dapat ditemukan asas lelang dimaksud (Yahya Harahap, 1989 : 23- 24)

- a. Asas Publisitas;
- b. Asas Persaingan;
- c. Asas Kepastian;
- d. Asas Pertanggung jawaban;
- e. Asas Efisiensi;

4. Tahapan Lelang

- a. Tahapan pra lelang
- b. Tahap Pelaksanaan Lelang
- c. Tahapan Pasca lelang

Menurut Irma Devita Purnamasari, (2011:63-67), bahwa penjualan jaminan melalui proses lelang, dalam pelaksanaannya lelang dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a. Lelang terbuka
- b. Lelang Tertutup

Adapun untuk proses lelang itu sendiri, pelaksanaannya dapat dilakukan melalui dua cara :

- a. Proses lelang secara langsung melalui Balai Lelang
- b. Proses lelang melalui penetapan Pengadilan

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah hal menjalankan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan yang dieksekusi adalah putusan Pengadilan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang, atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari Pengadilan untuk melaksanakannya.

Putusan Pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Ada pun yang memberikan kekuatan eksekutorial pada putusan Pengadilan terletak pada kepada putusan yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Di samping itu putusan Pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial adalah putusan yang bersifat atau yang mengandung amar "*condemnatoir*", sedangkan putusan Pengadilan yang bersifat deklaratoir dan konstitutif tidak dilaksanakan eksekusi karena tidak memerlukan eksekusi dalam menjalankannya.

Menurut Sudikno Mertokusumo (1988:201) eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan Pengadilan tersebut. Pihak yang menang dapat memohon eksekusi pada Pengadilan yang memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan tersebut secara paksa (*executionforce*).

Menurut M. Yahya H. adalah merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. (Yahya Harahap, 1991:1)

Menurut R. Subekti adalah pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Jadi di dalam makna perkataan eksekusi sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum. Yang dimaksud dengan kekuatan umum adalah polisi bahkan kalau perlu militer (angkatan bersenjata). (Subekti, 1989:130)

Menurut Djazuli Bachar adalah melaksanakan putusan Pengadilan, yang tujuannya tidak lain adalah untuk mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan dengan secara paksa. Usaha berupa tindakan-tindakan paksa untuk merealisasikan putusan kepada yang berhak menerima dari pihak yang dibebani kewajiban yang merupakan eksekusi. (Djazuli Bachar, 1985:6)

Menurut R. Supomo adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan. (Supomo, 1986:119).

2. Asas - Asas Eksekusi

Dalam pelaksanaan eksekusi dikenal beberapa asas yang harus dipegangi oleh pihak Pengadilan, yakni sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan harus sudah berkekuatan hukum tetap.
- b. Putusan tidak dijalankan secara sukarela.

- c. Putusan mengandung amar *Condemnatoir*

3. Macam-Macam Eksekusi

- a. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 196 HIR dan seterusnya dimana seorang dihukum untuk membayar sejumlah uang. Apabila seseorang enggan untuk dengan sukarela memenuhi bunyi putusan dimana ia dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka apabila sebelum putusan dijatuhkan telah dilakukan sita jaminan, maka sita jaminan itu setelah dinyatakan sah dan berharga menjadi sita eksekutorial. Kemudian eksekusi dilakukan dengan cara melelang barang milik orang yang dikalahkan, sehingga mencukupi jumlah yang harus dibayar menurut putusan hakim dan ditambah semua biaya sehubungan dengan pelaksanaan putusan tersebut. Apabila sebelumnya belum dilakukan sita jaminan, maka eksekusi dilanjutkan dengan menyita sekian banyak barang-barang bergerak, apabila tidak cukup juga barang-barang tidak bergerak milik pihak yang dikalahkan sehingga cukup untuk membayar jumlah uang yang harus dibayar menurut putusan beserta biaya-biaya pelaksanaan putusan tersebut. Penyitaan yang dilakukan ini disebut sita eksekutorial.
- b. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR, dimana seorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan. Pasal 225 HIR mengatur tentang beberapa hal mengadili perkara yang istimewa. Apabila seseorang dihukum untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu tetapi ia tidak mau melakukannya maka hakim tidak dapat memaksa terhukum untuk melakukan pekerjaan tersebut, akan tetapi hakim dapat menilai perbuatan tergugat dalam jumlah uang, lalu tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang untuk mengganti pekerjaan yang harus dilakukannya berdasarkan putusan hakim terdahulu.
- c. Eksekusi riil yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam HIR Perihal ini tidak diatur dalam HIR Pasal 200 ayat (11) yang mengatur lelang menyebut eksekusi riil. "Jika perlu dengan pertolongan Polisi, barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya." Pasal ini memberi petunjuk sedikit tentang bagaimana eksekusi riil harus dijalankan.
- d. Pengosongan dilakukan oleh jurusita apabila perlu dibantu oleh beberapa anggota Polisi atau anggota Polisi Militer, apabila yang dihukum untuk melakukan pengosongan rumah itu anggota ABRI misalnya. Meskipun eksekusi riil tidak diatur secara baik dalam HIR, eksekusi riil sudah lazim dilakukan, oleh karena dalam praktek sangat diperlukan. (Retno Wulan Iskandar, :122-123)

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah menunggu beberapa tahun lamanya, akhirnya pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah serta benda benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT. Undang undang ini merupakan undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum Perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit. Menurut Pasal 1 (satu) UUHT memberikan definisi hak tanggungan sebagai berikut : "Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai dimaksud dalam undang undang No 5 Tahun1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria. Berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur kreditur lain."

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa hak tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan atau tanah hak guna usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur kreditur tertentu yang akan

menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang (*debitur*) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran utang. Dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih preferen terhadap kreditur kreditur lainnya hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT.

2. Prinsip - Prinsip Hak Tanggungan

Pada prinsipnya objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu :

1. Wajib didaftarkan dalam daftar umum. Dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur yang lain. Untuk itu hak tanggungan harus dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (memenuhi asas publisitas).
2. Menurut sifatnya hak tersebut harus dapat dipindah tangankan, untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut pasal 8 ayat (1) UUHT "pemberian hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan." Sehingga dapat disimpulkan subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah Negara. Hak hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak hakatas tanah tersebut dalam pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

4. Asas-Asas Hak Tanggungan

Tujuan mengetahui asas hak tanggungan adalah untuk membedakannya dengan hak tanggungan yang telah ada sebelum terbitnya undang-undang hak tanggungan yang baru ini, termasuk asas hipotek yang ada sebelumnya. Untuk lebih jelasnya, asas-asas tersebut akan diuraikan sebagai berikut :

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan.
- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hak tanggungan hanya dibebankan pada hakatas tanah yang telah ada.
- d. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- e. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib

dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang Pengadilan. Aturan hukum tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek saja, akan tetapi harus berdasarkan kepentingan jangka panjang. Pemberdayaan masyarakat adalah sebuah konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai-nilai sosial. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum. yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

2. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting, dalam kehidupan dimana hukum dibangun dengan dijiwai oleh moral konstitusionalisme, yaitu menjamin kebebasan dan hak warga, maka mentaati hukum dan konstitusi pada hakekatnya mentaati imperatif yang terkandung sebagai substansi maknawi didalamnya imperatif.

Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengembang kekuasaan negara dimanapun dan kapanpun, ataupun juga ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik. Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu:

1. Perlindungan hukum yang preventif, Perlindungan hukum kepada rakyat yang di berikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi definitif.
2. Perlindungan hukum yang represif Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

E. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

1. Pengertian KPKNL

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian lelang adalah : "Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang".

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari adalah salah satu kantor operasional dibawah Kantor Wilayah XV Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagai manadiatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara dan Lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari bertempat kedudukan di Jalan Made Sabara II No. 6 Kendari yang mempunyai wilayah kerja yang meliputi, seluruh kabupaten kota yang ada di Provinsi Sulawesi Tenggara. Tugasnya dalam mengurus kredit macet dari bank pemerintah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari sering mengalami kesulitan atau hambatan karena debitur tidak mengindahkan peringatan atau penagihan yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari. Hal ini mengakibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari harus melakukan eksekusi terhadap benda jaminan kredit agar kredit yang dikeluarkan oleh bank pemerintah dapat kembali.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan atas dasar adanya permohonan dari pihak kreditur karena debitur tidak memenuhi somasi yang diberikan oleh kreditur maka kreditur berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan pada perjanjian antara pihak kreditur dan debitur yaitu dengan objek Hak Tanggungan. Seperti yang dijelaskan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa lembaga yang berhak untuk melakukan lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pada dewasa ini kasus yang marak terjadi adalah lelang eksekusi hak tanggungan dengan jaminan macet yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari. Hal ini perlu diperhatikan bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari demi menyelesaikan permasalahan Bank Pemerintah selaku Kreditur yang memiliki nasabah atau Debitur yang tidak dapat memenuhi perjanjian kredit sehingga jaminan pada perjanjian kredit tersebut harus dilelang.

2. Tugas dan Fungsi KPKNL

Tugas dan fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diatur sesuai dengan Pasal 30 dan Pasal 31 PMK No.135/PMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006. Tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Dan untuk melaksanakan tugas tersebut, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menyelenggarakan fungsi: inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara; registrasi, verifikasi dana analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara; registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang; penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara; pelaksanaan pelayanan penilaian; pelaksanaan pelayanan lelang; penyajian informasi dibidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang; pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan; pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain; pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang; inventarisasi, pengamanan dan pendayagunaan barang jaminan; pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang; verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Perwujudkan pertanggung jawaban atas penyelenggaraan tugas dan fungsi KPKNL dan sebagai pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 7 Tahun 1999 maka disusun laporan akuntabilitas kinerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk setiap tahun anggaran. Dengan tersusunnya laporan akuntabilitas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diharapkan para pelaksana tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat semakin terdorong dan termotivasi untuk meningkatkan kinerja dengan demikian sasaran dan tujuan sebagaimana digariskan dalam visi dan misi dapat tercapai. Selain itu, diharapkan pula berbagai kegiatan yang telah dilaksanakan akan dapat dievaluasi, sehingga untuk pelaksanaan selanjutnya dapat berjalan dengan lebih baik lagi.

3. Wewenang KPKNL

Pasal 1 Huruf 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang j.o. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah.

Wewenang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diatur dalam Pasal 1 angka 15 dan Pasal 8 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010. Pasal 1 angka 15 "Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela."

III. METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, dengan dasar pertimbangan bahwa kantor tersebut yang melakukan kegiatan dalam penyelesaian utang piutang melalui lelang. Jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder yang berasal dari field research dan Library research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dan menganalisis secara kualitatif.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan

Dari hasil penelitian dilapangan sesuai dengan kasus yang terjadi di Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, yang mana objek lelang yang seharusnya dapat dimiliki oleh pemenang lelang namun ternyata tidak bisa dimiliki objeknya berdasarkan wawancaranya pada hari Kamis, tanggal 20 Mei 2021 oleh Bapak Mahyuddin Makmur salah satu Staf Kantor Lelang / KPKNL Kendari. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam ;

1. Berdasarkan Hukum Positif

Dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah adanya hak preferen yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan. Dalam menjalankan suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit , para pihak (debitur dan kreditur) selalu dibebani dua hal, yaitu hak dan kewajiban. Dalam perjanjian dengan jaminan hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan obyek. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang obyek tersebut, biar pun telah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit desuite*).

Dalam hal debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan tersendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Jadi dalam perjanjian kredit, kreditur sebagai pemenang hak tanggungan merupakan kreditur preferen, yaitu kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang oleh debitur.

Berdasarkan pasal 1 angka 22 peraturan menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh

pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.

Dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 71 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek. Dalam hal pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang diseluruh wilayah indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Vendu reglement juga mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam pasal 42 Vendu Reglement, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang. Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Bapak Mahyuddin Makmur mengatakan bahwa dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan (hasil wawancara dengan staf Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanggal 02 Juni 2021).

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak asli dokumen kepemilikan obyek lelang. Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kemudian analisis terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang yang diberikan oleh hukum positif Indonesia maupun dari risalah lelang. Hukum positif Indonesia tentang lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atau penguasaan obyek lelang adalah Vendu Reglement, Herzien Inlandsch Reglement (HIR), serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

Vendu Reglement merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. Vendu Reglement memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 42 Vendu Reglement, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Secara umum Vendu Reglement hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Namun, Vendu Reglement

ternyata tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang.

Selain *Vendu Reglement* sebagai peraturan pokok lelang, Peraturan teknis tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang saat ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 mulai berlaku pada tanggal 23 Juni 2010, dan kemudian mengalami perubahan dengan diundangkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang berlaku sejak tanggal 6 Oktober 2013. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tetap berlaku, karena tidak semua Pasal yang ada didalamnya mengalami perubahan. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 hanya memuat pasal-pasal hasil perubahan dari peraturan sebelumnya. Sehingga pasal-pasal yang tidak di ubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tetap berlaku.

Peraturan teknis pelaksanaan lelang ini mengacu kepada *Vendu Reglement* sebagai peraturan pokok lelang. Tetapi tidak semua Pasal dalam *Vendu Reglement* di implementasikan dalam peraturan teknis ini. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam peraturan teknis pelaksanaan lelang dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yang menyatakan bahwa: *“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”*

Dari rumusan ini telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Peraturan ini bersifat teknis, sehingga hanya mengikat para pihak didalamnya. Peraturan teknis tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga memberikan perlindungan secara preventif kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait dokumen kelengkapan dalam proses lelang, keabsahan obyek lelang, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemohon lelang (*kreditur*).

Ketentuan pasal 12 peraturan menteri keuangan nomor 93/PMK.06/2010, secara tidak langsung telah memberikan asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang. Sebelum melaksanakan lelang, pejabat lelang telah melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, sehingga lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait keabsahan obyek lelang, diatur dalam Pasal 16 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yang mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang. Terkait penguasaan obyek, dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan perlindungan preventif kepada pemilik obyek. Berdasarkan ketentuan ini maka pemenang lelang harus melaksanakan kewajibannya agar dapat menguasai obyek. Pasal ini telah mencerminkan adanya kepastian hukum bagi pemilik obyek dan penjual (*kreditur*) atas pelunasan jual beli dalam lelang oleh pemenang lelang.

2. Berdasarkan Risalah Lelang

Selain *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku penyelenggara lelang hak tanggungan yang dengan pengaturannya dikuatkan dengan dikeluarkannya risalah lelang yang akan ditindak lanjuti oleh *grosse akta* sebagai keperluan eksekusi yang selanjutnya dibawa oleh pemenang lelang ke Pengadilan Negeri. Dengan begitu Pengadilan Negeri akan mengeksekusi objek tersebut. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang berisi jual beli yang didasari kesepakatan dua pihak, dan Pejabat Lelang sebagai pejabat umum hanya

menyatakan, menyaksikan dan mengesahkan.

Selain perlindungan hukum secara preventif, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif menurut Hadjon (1988 : 135) adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang melalui badan peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam Pasal 200 Herzien Inlandsch Reglement (HIR). Apabila pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dalam ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang.

B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Objek Lelang Hak Tanggungan Tidak Dapat Beralih

1. Penentuan Limit Harga Lelang Jaminan yang Rendah

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 lelang bahwa penjualan barang yang terbuka untuk umum baik langsung maupun media dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan peminat. Tahap persiapan lelang, pemohon lelang yang disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada kantor lelang, syarat khusus dapat ditentukan oleh penjual dan diwajibkan bahwa setiap peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh penjual lelang.

Penentuan harga limit oleh penjual diserahkan kepada pejabat lelang sebelum lelang dimulai. Cara penawaran ditetapkan oleh kantor lelang dengan memperhatikan usulan penjual, penawaran yang diajukan tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang dan biaya lelang dikenakan besarnya bervariasi tergantung pada objek lelang.

Berdasarkan hasil wawancara oleh salah satu juru lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari Bapak La Moo La Bajco pada hari Rabu tanggal 05 Mei 2021 mengatakan bahwa dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan :

- a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
- b. Menunjukkan hasil penafsiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penafsiran oleh penaksir/tim penaksir.

2. Surat Peringatan yang Tidak Diterima secara Langsung oleh Debitur

Dari semua transaksi pinjam meminjam / kredit tersebut, tentunya ada juga debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau lazimnya disebut kredit macet. Oleh karenanya bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet. Upaya bank dalam menghindari kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas jaminan hak tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya aset tak bergerak (tanah dan bangunan).

Apabila terdapat debitur yang wanprestasi, bank akan mengirim surat peringatan kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur. Bank lebih banyak mengajukan permohonan lelang jaminan hak

tanggungan kepada balai lelang swasta. Selanjutnya balai lelang swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang merupakan unit kerja kepada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.

Berdasarkan penelitian di lapangan KPKNL Kendari bahwa sebelum mengajukan permohonan Lelang Hak Tanggungan, Kreditur wajib memberikan surat peringatan ataupun surat teguran tentang kredit macet yang dialami oleh pihak debitur sebanyak 3 (tiga) kali surat peringatan yaitu surat peringatan pertama, surat peringatan kedua dan surat peringatan ketiga dan itu wajib dilampirkan oleh Kreditur apabila mengajukan permohonan Lelang Hak Tanggungan.

Dari hal tersebut di atas penulis berpendapat bahwa debitur seharusnya dianggap tau tentang hal tersebut. Mengingat bahwa sebelum mengangkat kredit dibank terdapat perjanjian yang telah ditanda tangani oleh pihak debitur yang didalamnya tercantum konsekuensi yang ditanggung oleh debitur apabila melakukan cidera janji. Selain itu dalam ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menyatakan bahwa para pihak (kreditur maupun debitur) harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Itikad baik bisa bersifat nisbi yang dilihat dari sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek, atau bersifat mutlak dimana penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan dengan ukuran yang objektif.

3. Pengadilan Lambat dalam Melaksanakan Eksekusi

Ketika balai lelang swasta bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang di pakai adalah Pasal 14 UU RI No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan setempat memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi pengosongan obyek sengketa dan dibantu oleh aparat kepolisian/anggota polisi militer. Peraturan MA No.1 Tahun 1956 ("Perma 1/1956). Apabila objek lelang jaminan hak tanggungan terdapat perlawanan dari debitur maka Balai Lelang Swasta ataupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang bahwa kewenangan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan pengadilan sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang bermasalah yang dilelang oleh balai lelang swasta. Hal tersebut terjadi karena pengadilan menganggap bahwa terhadap objek lelang yang dijual oleh balai lelang swasta tidak terdapat peletakan sita (*beslag*) oleh badan pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R/ R.B.G)

Prosedurnya, pemenang lelang mengajukan permohonan melalui kepaniteraan pengadilan, dengan membawa grosse akta yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai dasar untuk melaksanakan proses eksekusi Pengadilan Negeri dan membayar administrasi sebesar Rp.5.000.000. Dalam hal ini Pengadilan Negeri mempunyai 2 cara dalam proses eksekusi lelang hak tanggungan. Pertama, Pengadilan Negeri melakukan somasi terhadap debitur dalam hal ini pengadilan mengadakan mediasi terhadap debitur untuk melakukan eksekusi secara sukarela terhadap objek lelang hak tanggungan tersebut, setelah itu eksekusi objek hak tanggungan dapat dilaksanakan. Kedua, pengadilan langsung mengadakan eksekusi langsung tanpa melalui mediasi lagi.

Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang. Maka Pengadilan berdasarkan ketentuan

Pasal 14 UU RI No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. Pelaksanaan lelang melalui pengadilan adalah cara yang tepat untuk mencari kepastian terhadap pemenang lelang. Tetapi prakteknya terkadang badan peradilan terkesan lambat dalam menjalankan proses lelang tersebut, sehingga kepastian hukum antara pemenang lelang juga ikut terhambat. Dengan situasi lambatnya proses eksekusi tersebut tentunya pemenang lelang mengalami kerugian karena pemenang lelang hak tanggungan tentunya tidak bisa menguasai objek lelang tersebut.

Atas persoalan ini menurut penulis seharusnya Pengadilan dapat menerapkan sistem penanganan yang cepat dan biaya murah terhadap permohonan eksekusi hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. Menurut Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, pada Pasal 2 ayat 4 menyebutkan peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan. Asas sederhana, cepat dan biaya ringan adalah peradilan yang paling mendasar dari pelaksanaan dan pelayanan administrasi peradilan yang mengarah pada prinsip asas efektif dan efisien. Dengan adanya kepastian hukum yang cepat didalam persoalan kredit macet perbankan, akan mempercepat laju perekonomian, sehingga berdampak positif bagi perkembangan dunia usaha yang sisi positifnya dapat dirasakan oleh semua pihak.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diberikan oleh *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, *Herzien Inlandsch reglement (HIR)*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang pelaksanaan lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Adapun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku penyelenggara lelang memberi perlindungan hukum dengan mengeluarkan Risalah lelang yang ditindak lanjuti oleh *grosse akta* untuk keperluan eksekusi objek agar dapat dikuasai oleh pemenang lelang hak tanggungan. Pelindungan hukum secara preventif diberikan oleh *Vendu Reglemen* terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas peralihan hak objek lelang, serta PMK Nomor 106/PMK/06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang pelaksanaan lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yang memberikan asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Perlindungan secara represif diberikan oleh *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dalam hal pengosongan objek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan objek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri,
2. Faktor faktor yang mempengaruhi sehingga objek lelang hak tanggungan tidak dapat dialihkan di karenakan oleh penerapan limit harga yang terlalu rendah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), surat teguran yang tidak diterima debitur serta proses pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri yang terkesan lambat hal ini menjadi faktor penyebab pemenang lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat langsung menguasai objek lelang yang dimenangkannya tersebut.

B. Saran

Adapun yang menjadi saran-saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Terkait perlindungan hukum pemenang lelang hak tanggungan atas kepemilikan objek lelang, maka diperlukan prinsip kehati-hatian dalam hal tersebut. Tidak hanya pada pemenang lelang

hak tanggungan melainkan juga kepada kreditur yang memberi pinjaman kepada debitur agar tidak terjadi cedera janji nantinya. Selain itu, diperlukan adanya perombakan norma-norma *Vendu Reglement*, juga peraturan teknis pelaksanaan lelang agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan bagi pihak debitur, kreditur, pemenang lelang, serta pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini juga mengingatkan bahwa norma-norma yang terdapat dalam *Vendu Reglement* sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan hukum yang pesat saat ini. Selain itu pejabat lelang dan pembeli lelang harus lebih cermat, teliti, dan berhati-hati dalam proses pelaksanaan lelang.

2. Menyarankan kepada pemerintah agar melakukan sosialisasi terhadap masyarakat tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan agar masyarakat dapat dengan terbuka dan antusias dalam mengikuti proses lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian sutedi, 2010, *Hukum hak tanggungan*, Sinar grafika : Jakarta
- Boedi harsono, 1999, *Hukum Agrarian Indonesia : sejarah pembentukan Undang-undang pokok agrarian isi dan pelaksanaannya* , Djambatan : Jakarta
- Devita, Irma Purnamasari, 2011. " *Hukum Jaminan Perbankan*", Kaifa PT.Mizan Pustaka; Bandung.
- Djazuli Bachar, 1985, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum dan Penegakan Hukum*, PT Gramedia : Jakarta
- H Salim, 2004, *Perkembangan hukum jaminan diIndonesia*, PT, Raja Grafindo Persada : Jakarta
- Harahap, Yahya, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia : Jakarta
- Johnny Ibrahim, 2011, *Teori dan methodology penelitian normatif*, Bayumedia: Malang
- Mamudji, Sri, 2005 *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia : Jakarta
- Marwan, M. & Jimmy P, 2009. *Kamus Hukum (Dictionary of law complete edition)*, Reality Publisher ; Surabaya.
- Mertokusumo, Sudikno, 1988, *Hukum Acara Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta
- Philipus M Hadjon, 1987, *perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia : sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi Negara*, bina ilmu :Surabaya
- Prodjodikoro, Wirjono, 1986, *Asas-asas hukum perdata*, PT Bale Bandung : Bandung
- Rianto, Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit : Jakarta
- Satrio, 2001, *Hukum Perikatan* , Citra Aditya Bakti : Bandung
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta
- Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Binacipta : Bandung Subekti , 1995 , *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti : Bandung Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermedia : Jakarta
- Supomo, 1986, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, PT Pradnya Paramita : Jakarta
- Sutantio, Retnowulan, 1989, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju : Bandung
- Tri Rama Karya, 2010, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Edisi Revisi*, Karya Agung ; Surabaya

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010. Pasal 1 angka 15 dan Pasal 8 (1) tentang wewenang KPKNL
- Pasal 30 dan Pasal 31 PMK No.135/PMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006 tentang tugas dan fungsi KPKNL
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi

Vertikal Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara dan Lelang.

Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.