



SIMBUR CAHAYA

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Alamat Redaksi : Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Jalan Sriwijaya Negara,
Bukit Besar, Palembang, Sumatera Selatan 30139, Indonesia.

Telepon : +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail: jurnalsimburcahaya@gmail.com

Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/simburcahaya>

ISSN : 1410-0614

E-ISSN: 2684-9941

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU

Yenti Murni; Suharizal; Beatrix Benni

yentimurni1005@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Andalas

Abstrak: Hak tanggungan merupakan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melunasi hutang kepada kreditur. Pelunasan hutang kreditur dilakukan dengan cara penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang tujuan dari. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru, akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak bisa menguasai objek lelang eksekusi hak tanggungan, dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data primer dan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan survei lapangan dengan alat pengumpul data berupa wawancara, hasilnya di analisa secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, dan berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Sehubungan akibat hukum pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang, maka pemenang lelang dapat mengajukan penetapan pengosongan objek lelang kepada ketua pengadilan negeri setempat. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan secara normatif memang di dukung dengan adanya risalah lelang sebagai akta otentik. Namun, untuk menguasai objek lelang tidak diperoleh kepastian hukum lantaran peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara eksplisit perlindungan terhadap pihak ketiga; si pemenang lelang.

Kata kunci : Eksekusi Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum; Pemenang Lelang; KPKNL

Abstract: *The mortgageis legal protection for the creditor if the debtor cannot perform its obligation to pay off the debt to the creditor. Repayment of creditor debt is made by selling the object of guarantee of mortgage rights through public tender. The auction process will result in legal effect, namely the transfer of rights of auction object from the seller to the auction winner. This research is aimed to know the execution auction of mortgage right State Property Office and Auction (KPKNL) Pekanbaru, the legal consequences*

for the auction winner who can not control the auction object of mortgage execution, and the legal protection to a winner of the auction of mortgage execution. The research method uses disjunctive empirical with an analytical, descriptive research specification. Primary and secondary data were obtained through a literature study and a survey. Data collection tools are interviews. Data obtained is analyzed quantitatively. The result of these searches shows that the execution of mortgage rights at KPKNL Pekanbaru is implemented based on the Regulation of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 27 / PMK.06 / 2016, and is related to Regulation of the Minister of Finance Number 106 / PMK.06 / 2013 regarding the amendment to Regulation of the Minister of Finance Number 93 / PMK.06 / 2010 concerning the instruction of auction implementation. In respect of the legal consequences of the auction winner being unable to control the auction object, the auction winner may apply for the auction of auction object to the head of the local district court. The auction treaty normatively supports the legal protection of the winner of the auction as an authentic deed. However, a legal certainty to control the object of auction is not obtained as the law does not explicitly regulate the protection of the winner of the auction.

Keywords: Execution of Mortgage Rights, Legal Protection, Auction Winner, KPKNL.

LATAR BELAKANG

Fakta menunjukkan bahwa lelang (*auction*) sampai sekarang masih dilirik dan diminati sebagai sarana jual beli, bahkan makin berkembang dengan munculnya puluhan balai lelang ketika pemerintah menetapkan kebijakan pembentukan balai lelang. Kantor lelang negara yang semua hanya berada di kota-kota besar, sekarang sudah terbentuk di seluruh ibu kota provinsi dan beberapa kota yang dipandang perlu, sehingga dapat melaksanakan pelayanan yang lebih efisien dan efektif.¹ Pembangunan nasional merupakan tanggung jawab seluruh rakyat Indonesia yang pelaksanaannya dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat. Rakyat bertindak sebagai pelaku utama pembangunan, sedangkan pemerintah berkewajiban membimbing, mengarahkan, dan menciptakan suasana yang mendukung jalannya pembangunan. Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang merdeka, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perikehidupan bangsa yang aman, tenteram, tertib, dan dinamis dalam lingkungan pergaulan dunia yang merdeka, bersahabat, tertib, dan damai.² Pembangunan ekonomi memerlukan peran serta lembaga keuangan untuk membiayainya, karena pembangunan sangat memerlukan tersedianya dana. Oleh karena itu,

¹ S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003, h.ii.

² "Pembangunan Nasional dan Ekonomi", <http://www.materisma.com/2017/11/tujuan-pembangunan-nasional-dan-ekonomi.html>, diunduh 10 Desember 2018 pukul 16:39.

perusahaan perbankan sangat diperlukan dan menjadi sendi penting dalam perekonomian nasional.

Dengan kondisi perbankan yang sehat, efisiensi dan bermanfaat bagi perekonomian menjadi kunci keberhasilan dalam menjaga kelangsungan pembangunan ekonomi. Lembaga yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut adalah bank, berbagai lembaga keuangan terutama bank konvensional telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.³ Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selanjutnya hukum jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.⁴ Mengingat tanah memiliki nilai ekonomis yang semakin tinggi, tanah umum digunakan sebagai jaminan utang, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan maka tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Selain itu, yang memberi kepastian bagi lembaga keuangan adalah tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan hak tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, h. 21.

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996, h. 3.

Dengan Tanah (UUHT). Adanya barang jaminan yang diatur dalam hak tanggungan ini berfungsi apabila ada debitur yang ingkar janji atau melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut maka pihak bank (kreditur) bisa melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan dengan melakukan pelelangan umum guna memenuhi prestasi yang tertunda oleh debitur, maka dalam hal ini bank juga tidak terlalu beresiko apabila memberikan kredit dalam jumlah yang besar sesuai dengan barang yang ditanggungkan.

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, 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.

Lelang adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur dalam *VenduReglement* (Pengaturan Lelang Stbl.1008 Nomor 189) dan *VenduInstructie* (Instruksi Lelang Stbl.1908 Nomor 190).

Proses lelang dilakukan maka 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 didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah. Penyelenggara lelang adalah KPKNL atau balai lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, sebagai salah satu instansi vertikal DJKN Kementerian Keuangan dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 135/PMK.01/2006 tanggal 28 Desember 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai imbas dari reorganisasi di tubuh Kementerian Keuangan dimana Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dilebur menjadi DJKN di mana fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang yang merupakan tugas dan fungsi DJPLN digabung dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara yang sebelumnya merupakan bagian tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Perbendaharaan. Dalam struktur organisasinya, KPKNL Pekanbaru berada di bawah koordinasi dan bertanggungjawab langsung kepada Kantor Wilayah Direktorat DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru mulai melaksanakan pelayanan sejak tanggal 1 April 2007 dengan beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 24 Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

METODE

Sebagaimana diketahui ada 3 (tiga) jenis metode yang dapat digunakan, yaitu :

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukumnya saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan pelaksanaan peraturan perundang-undangan hukum berlaku efektif dalam praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif yang berarti penelitian ini menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai segala sesuatu atau sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu, lalu dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis. Bersifat analitis mengandung makna yaitu mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan ketentuan-ketentuan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian.

Data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Sehubungan dengan masalah yang diangkat di atas adalah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru, akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak bisa menguasai objek lelang dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data primer dan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan survey lapangan dengan alat pengumpul data berupa wawancara, hasilnya dianalisa secara kualitatif.

ANALISIS DAN DISKUSI

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang memang begitu sangat diperlukan. Adapun definisi dari perlindungan hukum tersebut adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat supaya dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Maksudnya ialah dapat dilaksanakan untuk merealisasi perlindungan yang mempunyai sifat antisipatif dan prediktif, bukan hanya sekedar fleksibel dan adaptif. Sesuai dengan ketentuan Pasal 200 Ayat 1 HIR dan Pasal 215 Ayat 1 RBG, penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, tidak boleh dilakukan sendiri oleh pengadilan negeri ataupun kantor atau instansi lain. Ketua pengadilan negeri hanya boleh meminta bantuan kepada kantor kelang. Pasal 1 Angka 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Tanggal 22 Februari 2016 menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Pasal 22 menyatakan tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang berada. Pejabat lelang (*vendumeester*) yaitu, orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 Angka 14 PMK Nomor 27/PMK.06/2016). Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang. pejabat lelang dibagi 2 dua, yaitu :

- a. Pejabat lelang kelas I adalah pejabat lelang pegawai DJKN, yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela, yang terdiri dari :
 - 1) Pejabat lelang adalah pegawai DJKN yang diangkat untuk itu;
 - 2) Dengan demikian yang menduduki pejabat lelang kelas I, hanya pegawai yang dilingkungan DJKN ;
 - 3) Tidak bisa diangkat yang berasal dari pegawai DJKN.
- b. Pejabat lelang kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non-eksekusi sukarela, dalam hal ini : Berkedudukan di kantor pejabat lelang kelas II atau balai lelang. Diangkat dari kalangan: notaris, penilai, atau pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJKN.

Syarat-syarat untuk diangkat sebagai pejabat lelang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK/06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang pejabat lelang kelas II. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Pejabat lelang kelas I pada Pasal 3, yaitu :
 - 1) Sehat jasmani dan rohani ;
 - 2) Berpendidikan paling rendah sarjana (S1) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen, akuntansi atau penilai ;
 - 3) Berpangkat paling rendah pengatur (golongan II/c) ;
 - 4) Lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) pejabat lelang, diklat lelang II, diklat lelang III, atau DPT III PPLN ; dan
 - 5) Tidak pernah mendapat peringatan tertulis atau menjalani hukuman disiplin yang dinyatakan dengan surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.
- b. Pejabat lelang kelas II pada Pasal 3 Ayat 2 :
 - 1) Sehat jasmani dan rohani ;
 - 2) Berpendidikan paling rendah sarjana (S1) diutamakan bidang hukum, ekonomi manajemen, akuntansi atau penilai ;
 - 3) Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana ;

- 4) Tidak pernah terkena sanksi administrasi berat dan memiliki integritas yang tinggi, khusus untuk pensiunan PNS DJKN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah penata (III/c) ;
- 5) Memiliki kantor pejabat lelang kelas II paling kurang seluas 36 m² ;
- 6) Tidak memiliki kredit macet dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT);
- 7) Lulus pendidikan dan pelatihan untuk pejabat lelang kelas II yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan, kecuali pensiunan PNS DJKN yang pernah menjadi pejabat lelang atau menguasai tentang lelang;
- 8) Telah mengikuti praktek kerja (magang), kecuali pensiunan PNS DJKN yang pernah menjadi pejabat lelang atau ang menguasai tentang lelang; dan
- 9) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Dahulu pejabat lelang mengucapkan sumpah dan janji dihadapan gubernur jenderal. Seiring dengan perkembangan waktu, pengucapan sumpah dan pengangkatan serta pemberhentian sekarang dilakukan oleh direktur jenderal atas nama menteri yang membawahi pejabat lelang yang bersangkutan. Direktur jenderal adalah DJKN. Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Peserta lelang dianggap mengetahui dengan sesungguhnya serta menerima konsekuensi akibat pelelangan objek hak tanggungan dengan dilakukannya tindakan preventif oleh KPKNL tersebut. Selain itu, Pejabat lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan terkait dengan bidang tanah yang akan dilelang. Hal tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang untuk memastikan kejelasan objek lelang. Kewajiban Pejabat Lelang selaku perantara terhadap penjual maupun pembeli bertindak hati-hati dalam melaksanakan tugasnya, serta memberikan informasi yang penting yang diketahuinya. Pejabat lelang harus berhati-hati dalam melaksanakan lelang baik untuk kepentingan penjual maupun kepentingan pembeli serta membrikan informasi yang sejelas-jelasnya termasuk tentang barang atau objek kepada pembeli⁵.

⁵ Wawancara dengan M. RafSarjani Bagian Lelang di KPKNL Pekanbaru, tanggal 28 Maret 2018.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Pekanbaru

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Ada tiga cara eksekusi hak tanggungan, yaitu :⁶

1. Penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 Ayat 2 UUHT ;
2. *Parate* eksekusi melalui KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
3. Eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri yang mendasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg jo. Pasal 14 Ayat 2 dan 3 UUHT dalam pelaksanaannya.

Petunjuk pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK. 06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK. 06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK. 06/2010. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah pihak kreditur (bank) melakukan upaya pengajuan lelang terhadap objek jaminan dari debitur melalui KPKNL. Berdasarkan hasil penelitian didapatkan data jumlah debitur yang jaminannya diajukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Pekanbaru.

Adapun uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui KPNKL dapat penulis uraikan sebagai berikut :⁷

- a. Permohonan lelang dari pemilik barang (penjual) ;
- b. KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang ;
- c. Pengumuman lelang di surat kabar harian ;
- d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL ;
- e. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL ;

⁶ Christine Widyawati, Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta, *REPERTORIUM Jurnal Keperdataan dan Kenotariatan FH Universitas Sebelas Maret Surakarta*, Volume III Nomor 2 Juli-Desember 2016, h. 60.

⁷ Wawancara dengan M. RafSarjani Bagian Lelang di KPKNL Pekanbaru, tanggal 28 Maret 2018.

- f. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL ;
- g. Bea lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL ;
- h. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang.

Akibat Hukum bagi Pemenang Lelang yang Tidak Bisa Menguasai Objek Lelang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undangan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁸

Bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat menempuh upaya hukum secara persuasif, bilamana tindakan secara persuasif tersebut mengalami kegagalan maka untuk langkah selanjut nya pemenang lelang dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri setempat untuk dapat melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan melalui pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL setempat. Pengosongan ini berdasarkan dengan adanya Risalah lelang yang telah di keluarkan oleh KPKNL.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang mengatas) dan dipimpin oleh Pejabat Lelang, sedangkan yang dimaksud melelangkan atau memperlelangkan adalah:⁹ Menjual dengan jalan lelang, memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang, dan memborongkan pekerjaan. Beberapa dokumen persyaratan dari Lelang Eksekusi Hak

⁸ Zulheriyanto, *Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Kota Bukittinggi)*, *MINUTA Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Program MKN Fakultas Hukum UNAND*, 2013, h. 99.

⁹ S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Op. Cit.*, 2003, h. 13.

Tanggung, yaitu :¹⁰ Permohonan lelang diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan; Barang yang dilelang adalah jaminan hutang yang telah diikat hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan telah wanprestasi kepada pemegang Hak Tanggungan. Permohonan lelang harus dilampiri dengan:

- a. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
- b. Salinan/fotocopy Sertifikat Objek Lelang ;
- c. Salinan/fotocopy Akta Perjanjian Kredit dan Bukti bahwa Debitur Wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan ;
- d. Pernyataan dari Kreditur bahwa kreditur/bank bertanggungjawab apabila terjadi gugatan

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Adanya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh putusan pengadilan mengakibatkan pemenuhan hak *preferen* yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Pekanbaru diatur berdasarkan *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Stbl. 1940 No. 56) dimana secara regulasi mengarah kepada teknis pelaksanaan lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan

¹⁰ *Ibid.*, h. 28.

Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sehubungan dengan akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang, maka pemenang lelang dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan negeri setempat untuk dimintakan penetapan pengosongan objek yang telah di menangkan. Terkait dengan pengajuan kepada ketua pengadilan negeri tersebut dapat di lakukan setelah berbagai cara secara persuasif ditempuh. dan ini bisa juga di jadikan sebagai bahan pemikiran bahwasanya dalam mengikuti suatu lelang apalagi lelang eksekusi hak tanggungan yang membutuhkan kecermatan dan ketelitian, apalagi jika objek yang akan dilelang mempunyai masalah yang sebelumnya sudah diketahui oleh peserta lelang. Hendaknya bila peserta lelang tetap mau mengikuti lelang dan jika menang dalam lelang tersebut sudah dapat hendaknya mengambil atau telah mempunyai rencana dan langkah-langkah apabila objek tersebut benar-benar mengalami persengketaan.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan secara normatif memang didukung dengan adanya risalah lelang sebagai akta otentik. Namun, untuk menguasai objek lelang tidak diperoleh kepastian hukum lantaran peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara eksplisit perlindungan terhadap pihak ketiga; si pemenang lelang. Problem itu muncul antara lain karena pemerintah tidak membuat undang-undang teknis tentang lelang yang mengatur dan memuat perlindungan hukum serta yang memberikan kepastian hukum secara nyata terhadap pemenang lelang untuk menguasai objek lelang yang dimenangkannya. Penguatan norma yuridis dalam undang-undang hak tanggungan juga mesti dikuatkan. Dapat dilihat jika si pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, maka dia harus mengambil langkah-langkah untuk dapat menguasai objek tersebut dengan meminta penetapan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang dapat dimintakan juga ganti rugi kepada kreditor/penjual lelang/pemegang hak tanggungan pertama. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang sampai saat ini belum diatur artinya bahwa perlindungan hukum pembeli lelang sebelum terjadinya pelelangan untuk mencegah adanya perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pembeli lelang yang beriktikad baik belum diatur dalam undang-undang. Hal ini merupakan kelemahan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang karena peraturan perundang-undangan tersebut dapat dikatakan sudah terlalu lama dan membutuhkan adanya pembaharuan hukum.

SARAN

Idealnya memang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Risalah Lelang ke depan sebaiknya memuat klausul-klausul yang memberikan perlindungan bagi Pemenang Lelang yang isinya memberikan keseimbangan antara kepentingan penjual dan kepentingan pemenang lelang. Pemenang Lelang yang tidak bisa menguasai Objek Lelang dapat melakukannya dengan cara persuasif., dan upaya hukum meminta penetapan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Disarankan supaya calon pembeli yang akan membeli objek lebih teliti. Kalau bisa harus disurvei terhadap objek lelang sehingga objek yang akan dibeli dapat diketahui kebenarannya sehingga dapat terhindar dari masalah yang akan timbul dikemudian hari. Penulis menyarankan perbaikan atau revisi Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 20 yang mengatur eksekusi hak tanggungan. Memang ada rumusan perlindungan dalam *Vendu Reglement*, Pasal 200 HIR, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini dirasakan belum cukup eksplisit. Harusnya ditambahkan pasal khusus yang benar benar mengatur tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Lili Rasjidi dan Wyasa Putra, I.B., 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, 2003, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- M. Bahsan, 2012, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RezekiAgung.

Jurnal

- Christine Widyawati, Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang

di Surakarta, *REPERTORIUM Jurnal Keperdataan dan Kenotariatan FH Universitas Sebelas Maret Surakarta*, Volume III Nomor 2 Juli-Desember 2016.

Zulheriyanto, *Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemasangan Hak Tanggungan(Studi Kasus di Kota Bukittinggi)*, *MINUTA Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Program MKN Fakultas Hukum UNAND*, 2013.

Wawancara

M. Raf Sarjani Bagian Lelang di KPKNL Pekanbaru, tanggal 28 Maret 2018.

Website

www.materisma.com (diakses: Desember 10, 2018)