

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG SINGARAJA**

Oleh:

Rahmad Basuki¹ dan I Nyoman Gede Remaja²
(Alamat email)(*nyomangederemaja@yahoo.co.id*)

Abstrak: Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 menyatakan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penelitian ini meneliti pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 di KPKNL Singaraja, hambatan-hambatan yang ditemui dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris dengan sifat deskriptif. Data bersumber dari kepustakaan dan lapangan dan pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Singaraja telah dilakukan sesuai dengan ketentuan. Hambatan-hambatan yang ada antara lain: terbatasnya jadwal lelang, adanya gugatan, SKPT tidak dapat diterbitkan, dokumen yang tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek, pemohon kurang paham kelengkapan dokumen permohonan lelang, listrik mati dan putusnya koneksi internet, masyarakat belum familiar tentang lelang, laporan kepada Kepolisian ada penyelewangan, pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut: menyampaikan kepada pemohon lelang untuk teliti menyiapkan berkas, mengarahkan pemohon lelang lebih hati-hati dalam penulisan redaksi pengumuman lelang, meningkatkan pelaksanaan sosialisasi, menambah pejabat lelang, mengarahkan pemohon lelang menyiapkan petugas pengganti atau (PIC) *Person In Charger* untuk mengantisipasi adanya mutasi.

Kata Kunci: Lelang, Eksekusi, Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (yang selanjutnya ditulis Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016), menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Lelang adalah penjualan kepada umum (*openbare verkopen*) dengan tata cara yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan terhadap barang-barang yang menjadi objek lelang kepada khalayak umum yang sebelum rencana lelang tersebut dilakukan, telah diumumkan melalui pengumuman yang dapat diketahui orang secara umum dengan tujuan untuk mendapatkan harga tertinggi (Made Oka Cahyadi Wiguna, 2015: 160).

Sebelum muncul nilai limit pihak bank harus melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang akan dilelang dan dilampirkan pada saat permohonan lelang, jika nilai jaminan di atas 1.000.000.000,00 (satu miliar) maka pihak pemohon harus menggunakan jasa pada Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) untuk mendapatkan nilai likuidasi barang jaminan yang akan dilelang. Jika nilai jaminan dibawah 1.000.000.000,00 (1 miliar) maka pihak bank dapat melakukan penilaian melalui penilai internal bank sendiri. Dalam hal ini kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Singaraja tidak mempunyai wewenang atau ikut serta menentukan nilai limit barang jaminan yang akan diajukan permohonan lelang, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/ PMK.06/2016.

Pasal 5 PMK 27/2016 menyatakan bahwa jenis lelang dibedakan menjadi tiga, yaitu:

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Non-eksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Non-eksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan

dengan Tanah (yang selanjutnya ditulis UU No. 4 Tahun 1996), menyebutkan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dengan demikian, pihak bank dapat mengajukan permohonan lelang apabila ada debitur yang melakukan cidera janji/wanprestasi, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (yang selanjutnya ditulis UU No. 10 Tahun 1998), menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Berdasarkan ketentuan tersebut bank dapat melakukan perikatan perjanjian kredit yang diikuti dengan pengikatan hak tanggungan antara pihak bank dengan debitur/pemilik jaminan. Apabila debitur dinyatakan wanprestasi atau cedera janji maka sesuai dengan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, maka pihak bank dapat melakukan permohonan lelang terhadap barang jaminan debitur yang cedera janji tersebut.

Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 mengisyaratkan bahwa Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Namun, apabila berkaitan dengan objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari debitur ataupun pihak lain, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang. Kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan (“Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet” melalui <http://www.djkn.kemenkeu.go.id>, diakses tanggal 23 Maret 2020).

Pelaksanaan lelang tidak menutup kemungkinan terjadinya gugatan di pengadilan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, dalam hal ini biasanya

terjadi pada pihak debitur dengan alasan bahwa nilai terlalu murah atau pihak debitur tidak ada pemberitahuan terhadap pelaksanaan lelang pada Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja oleh pihak bank atau alasan-alasan lain yang disanggahkan oleh debitur kepada KPKNL dan pihak bank, sehingga debitur tidak mau meninggalkan rumah/aset yang menjadi jaminan karena merasa dirinya dirugikan oleh pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang. Dalam hal pembeli tidak dapat menguasai objek jaminan yang telah dibelinya melalui lelang, maka pembeli dapat melakukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah jaminan berada tanpa harus mengajukan gugatan (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberitahuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas dalam pengadilan menyatakan: “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan“. Pemenang lelang setelah mengajukan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada yang bersangkutan untuk segera mengosongkan rumah/tanah yang menjadi obyek lelang tersebut. Apabila tidak dihiraukan oleh pemilik jaminan/debitur maka pihak pengadilan akan melakukan upaya paksa.

Praktiknya di lapangan, pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang bermasalah. Hal tersebut terjadi karena pengadilan menganggap terhadap objek lelang yang dijual oleh bank melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang terdapat peletakan sita (*beslag*) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan. Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses lelang pada jaminan hak tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang badan peradilan sebagai lembaga Negara

yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, pemohon lelang eksekusi (bank) mengajukan permohonan melalui kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat *Anmaning* (Peringatan kepada debitur) (“Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet”), melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja?
2. Apa hambatan-hambatan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja?
3. Apa upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan Jenis Penelitian Hukum Empiris. Hal tersebut dikarenakan penelitian ini mengkaji tentang penerapan hukum Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Pihak kreditur dapat melakukan penjualan barang jaminannya secara lelang jika debitur wanprestasi.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan atau melukiskan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi

termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan yang lainnya di dalam aspek-aspek yang diselidiki, serta tidak menggunakan hipotesis.

Penelitian ini ditujukan untuk membuat gambaran tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja, hambatan-hambatan yang dihadapi dan upaya mengatasinya.

Lokasi Penelitian adalah tempat dimana unit analisis penelitian berada. Jika pegawai merupakan unit analisis, maka harus disebutkan secara difinitif di organisasi mana pegawai itu bekerja. Apabila penelitian dilakukan di wilayah tertentu, secara jelas nama wilayah tersebut harus dicantumkan pada judul penelitian. Jika unit analisisnya organisasi, maka disebut pula dimana letak organisasi tersebut berada (Juliansyah Noor, 2010: 13).

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja Jalan Udayana Nomor 10 Singaraja. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, dimana bagian yang terpenting adalah untuk memudahkan dalam proses pencarian data. Kemudahan tersebut diantaranya peneliti berdomisili di Wilayah Kabupaten Buleleng sehingga lebih mudah dijangkau. Alasan yang lain, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Singaraja sebagai pusat pengumpulan data berkaitan dengan Pelaksanaan Lelang Eksekusi di Kabupaten Buleleng.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Primer dan data Sekunder, dimana data tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Data primer.

Data Primer adalah data yang diperoleh melalui *field research* atau penelitian lapangan dengan cara-cara seperti wawancara dan Tanya jawab pada informan penelitian untuk memperoleh keterangan yang lebih jelas atas data yang diperoleh (<http://repository.umy.ac.id>).

2. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui *library research* atau penelitian kepustakaan, dimana data tersebut di ambil dari dari buku-buku

peraturan perundang-ndangan dan publikasi lainnya. Dari data sekunder ini akan melahirkan berapa bahan hukum antara lain :

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan.

b. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah :

1) Buku-buku ilmiah yang terkait.

2) Hasil penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet.

Penelitian ini menggunakan tehnik pengumpulan data dengan cara teknik wawancara dan teknik studi dokumentasi/studi Keperpustakaan.

1. Teknik Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, yang terdapat dua pihak yang mempunyai kedudukan berbeda yaitu pengejar informasi yang biasa disebut pewawancara dan pemberi informasi atau biasa disebut informan. Ada tiga jenis teknik wawancara, yaitu wawancara bebas, wawancara terpimpin dan wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas adalah proses wawancara dimana pewawancara tidak secara sengaja mengarahkan tanya jawab pada pokok-pokok persoalan dari focus penelitiannya. Wawancara terpimpin adalah suatu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti. Wawancara bebas dan terpimpin yaitu suatu wawancara yan menggunakan pedoman tentang garis-garis besar yang akan dipertanyakan kepada responden secara tertulis tetapi dalam proses Tanya jawab terjadi pengembangan-

pengembangan pertanyaan yang masih ada kaitannya dengan permasalahan yang. Wawancara dalam penelitian ini ditujukan kepada pejabat yang terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja, dan juga pihak-pihak lain yang terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi dengan menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin.

2. Teknik Studi Dokumentasi/Studi Kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklarifikasi, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku *literature* yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan studi kepustakaan di Perpustakaan Universitas Panji Sakti dan Perpustakaan Daerah Kabupaten Buleleng. Dicari buku-buku yang ada kaitannya dengan penelitian ini, kemudian dibaca dan ditelaah.

Dalam penelitian dan penulisan skripsi ini data yang diperoleh kemudian dikumpulkan dan dianalisis secara mendalam. Selanjutnya diolah dan dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu dengan cara menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan dan penyelesaiannya yang berkaitan dengan penulisan ini, sehingga analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif.

PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja

Pada tahun 1971 struktur organisasi dan sumber daya manusia Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak mampu menangani penyerahan piutang negara yang berasal dari kredit investasi. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara sebagaimana dimaksud Undang-Undang

Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartemental hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dijabarkan Menteri Keuangan dengan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 517/MK/IV/1976 tentang susunan organisasi dan tata kerja BUPN, dimana tugas pengurusan piutang Negara dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) BUPN (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>).

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan Direktorat Jenderal Pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan tugas operasional pengurusan piutang Negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>).

Reformasi Birokrasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb), sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>).

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja (selanjutnya ditulis KPKNL Singaraja) dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Pasal 42 menyatakan:

- (1) Sejak berlakunya keputusan ini, terdapat:
 - a. 17 (tujuh belas) Kantor Wilayah;
 - b. 89 (delapan puluh Sembilan) Kantor Pelayanan. Kekayaan Negara dan Lelang.
- (2) Nama, lokasi, dan wilayah kerja:
 - a. Kantor Wilayah adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I;
 - b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II, Peraturan ini.

Lampiran II antara lain menyatakan KPKNL Singaraja, berlokasi di Singaraja, dengan wilayah kerja Kabupaten Buleleng, Kabupaten Bangli, Kabupaten Jembrana, Kabupaten Karangasem.

Kepala KPKNL Singaraja menjelaskan bahwa KPKNL Singaraja merupakan instansi vertikal di lingkup Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah XIV DJKN Denpasar yang memiliki wilayah tugas Provinsi Bali, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Dijelaskan bahwa KPKNL Singaraja bertugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Untuk melaksanakan tugas ini KPKNL Singaraja menyelenggarakan fungsi:

1. inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
2. registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
3. registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;

4. 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;
5. pelaksanaan pelayanan penilaian;
6. pelaksanaan pelayanan lelang;
7. penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
8. pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
9. pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
10. pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
11. inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
12. pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
13. verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;
14. pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Singaraja menjelaskan lebih lanjut bahwa Seksi Pelayanan Lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi dan penatausahaan risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang, penggalian potensi lelang, pelaksanaan superintendensi Pejabat Lelang serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan lelang pada Perum Pegadaian dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero).

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat (Salim HS., 2011: 239). Sebagai

suatu “pasar” lelang memiliki beberapa ciri-ciri berda dengan pasar pada umumnya. Lelang berhubungan dengan penjualan umum sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan Rahmat Soemitro, 1987: 106).

Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Singaraja menjelaskan ada hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan lelang terhadap barang yang dibebani Hak Tanggungan terkait dengan pejanjian kredit yang dilakukan debitur di lembaga keuangan, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016). Hal-hal tersebut adalah:

1. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, dan lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
2. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang. Dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.
3. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
4. Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
5. Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
6. Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Dalam keadaan seperti ini, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dan permohonan atas

pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan (Purnama T. Sianturi, 2008: 57).

7. Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

Eksekusi hak tanggungan dilakukan jika debitur cidera janji, maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain (Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2006: 62). Hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2004: 248).

Pihak yang sangat berkepentingan dengan pelaksanaan lelang adalah pihak kreditur, yang dalam pelaksanaan lelang disebut penjual. Dapat dipahami jika dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, diatur dalam bagian tersendiri, dinyatakan sebagai berikut:

1. Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
 - d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli;

- e. penetapan Nilai Limit.
2. Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual. Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab ini.
3. Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek, dan/ atau hak paten.
4. Penjual dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.
5. Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam Pengumuman Lelang. Dalam hal Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.
6. Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu:
 - a. jangka waktu bagi Peserta Lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b. jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli;
 - c. jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.Syarat-syarat lelang tambahan dapat diajukan sepanjang ada Peraturan Perundang-undangan yang mendukungnya. Syarat-syarat lelang tambahan dan Peraturan Perundang-undangan yang mendukung dilampirkan dalam surat permohonan lelang.
7. Dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit di atas Rp 1.000.000. 000,00 (satu miliar rupiah), penjual harus mengadakan *aanwijzing* dan memberi kesempatan calon peserta lelang untuk melihat barang. Pelaksanaan kegiatan dituangkan dalam berita acara dan diserahkan

kepada pejabat lelang sebelum pelaksanaan lelang. Calon Peserta Lelang yang tidak menghadiri *aanwijzing* dianggap mengetahui dan menerima hasil *aanwijzing*.

8. Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai. Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, penjual wajib memperlihatkan kepada peserta lelang dan/ atau pejabat lelang sebelum lelang dimulai.

Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Singaraja menjelaskan prosedur pelaksanaan lelang di KPKNL Singaraja adalah sebagai berikut:

1. Pemohon lelang menyampaikan permohonan kepada Kepala KPKNL Singaraja. Kepala KPKNL Singaraja menerima dan mendisposisi surat permohonan lelang beserta lampirannya. Kepala Seksi Pelayanan Lelang menerima, meneliti, dan mendisposisi permohonan lelang beserta lampirannya. Pelaksana lelang mencatat permohonan lelang dalam buku register permohonan lelang. Apabila sudah lengkap pelaksana membuat konsep surat penetapan jadwal lelang (SPJL), yang disampaikan kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang untuk diteliti dan diparaf. Selanjutnya Kepala KPKNL Singaraja meneliti dan menandatangani surat penetapan jadwal lelang (SPJL).
2. Bendahara penerimaan menyiapkan rekap penyetoran uang jaminan peserta lelang (UJPL) di rekening koran kepada pejabat lelang.
3. Peserta lelang melakukan registrasi dan menunjukkan bukti asli uang jaminan peserta lelang (UJPL).
4. Pejabat lelang mengumpulkan bukti asli uang jaminan peserta lelang (UJPL) dan membrikan nomor urut peserta.
5. Peserta lelang menerima nomor urut dan mengikuti lelang. Pemohon lelang juga mengikuti lelang.

6. Pejabat lelang memimpin pelaksanaan lelang, menetapkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melebihi nilai limit sebagai pemenang lelang (pembeli).
7. Pejabat lelang membuat risalah lelang, dan menandatangani bersama penjual dan pembeli.

2. Hambatan-hambatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja

Lelang memiliki sifat unggul sehingga lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal sekaligus wajar, dan efisien. Lelang sendiri memiliki dua fungsi, yaitu fungsi privat dan fungsi publik (S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, 2012: 58).

Dalam permohonan pelaksanaan lelang hak tanggungan para pemohon harus taat pada peraturan menteri keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan. Ada dokumen-dokumen yang wajib dilengkapi pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dokumen-dokumen tersebut terdiri dari:

1. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
 - a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - e. salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - 1) debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - 2) debitor telah pailit, berupa:
 - a) putusan pailit; dan

- b) salinan Penetapan/keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi; atau
 - 3) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
 - f. surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
 - g. salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - h. salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
2. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
- a. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;
 - b. bukti pengumuman lelang;
 - c. SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
 - d. salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan

- e. asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (*Akta de Command*).

Dalam prakteknya masih terdapat banyak kendala sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu:

1. Sebelum pelaksanaan lelang.

- a. Bersifat internal pemohon dan/atau KPKNL Singaraja:

- 1) Beban pekerjaan yang sangat banyak sehingga berkas permohonan lelang yang sangat banyak tidak dapat tertangani sehingga proses untuk penerbitan jadwal penetapan lelang sangat terbatas/minim.

Ida Bagus Darma L.P selaku *Acount Officier* PT. BRI Cabang Singaraja pada tanggal 16 Juni 2016, dalam wawancara menyatakan sebagai berikut: “Kurangunya jadwal membuat banyak aset tidak jadi dilelang, demikian juga persyaratan yang tidak terselesaikan membuat lelang menjadi batal”. Hal ini akan berdampak merugikan bagi kedua belah pihak antara lain pihak bank rugi diakibatkan besarnya biaya penerbitan pengumuman lelang ke dua pada surat kabar harian, bagi KPKNL Singaraja berdampak berkurangnya PNBP, apabila lelang tersebut berpotensi tidak laku terjual.

- 2) Adanya perlawanan/gugatan sebelum pelaksanaan lelang pelaksanaan lelang oleh debitur hal ini dikarenakan pihak debitur merasa tidak puas dengan pihak bank atas obyek jaminan debitur yang akan dilaksanakan lelang. Secara normatif gugatan oleh debitur ini tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang pada KPKNL singaraja.
- 3) Adanya gugatan dari pihak lain selain keluarga debitur yang juga mengklaim bahwa dia mempunyai hak kepemilikan atas objek jaminan debitur yang akan dielang. Adanya gugatan ini mengaibatkan lelang dapat dibatalkan sesuai Pasal 30 huruf c

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang selain karena adanya permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, dilakukan oleh Pejabat Lelang apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang maka lelang akan dibatalkan.

- 4) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak dapat diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 30 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, menyatakan bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang selain karena adanya permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada. Hal ini sangat menghambat pelaksanaan lelang pada KPKNL Singaraja.
- 5) Dokumen yang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek. Hal ini sering terjadi pada saat akan dilaksanakan lelang, pengumuman lelang tidak sesuai dengan dokumen permohonan lelang yang diserahkan pada KPKNL sehingga akan berdampak rawan gugatan oleh pihak debitor, dengan adanya kesalahan ini maka pelaksanaan lelang akan dibatalkan.
- 6) Kurangnya pemahaman untuk kelengkapan dokumen permohonan lelang oleh pihak pemohon hal ini sering terjadi dikarenakan sering terjadinya perputaran mutasi pegawai/karyawan pada pihak pemohon lelang sehingga menghambat sekali akan proses permohonan lelang sebab setiap pemohon lelang harus mempunyai satu operator untuk bisa

mendaftar permohonan lelang jika sering terjadi mutasi atau operator tersebut *resign* akan sangat menghambat proses permohonan lelang hal ini dapat memakan waktu yang lama untuk proses pengajuan dan memenuhi syarat permohonan lelang.

Hartanto selaku pejabat lelang KPKNL Singaraja dalam wawancara pada tanggal 16 Juni 2020, dalam wawancara menyatakan:

“Ada beberapa hambatan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, antara lain: kurang pemahamannya pemohon lelang terhadap dokumen persyaratan lelang, adanya gugatan dari debitur atau pemilik barang sebelum pelaksanaan lelang, dan obyek lelang kurang diminati oleh masyarakat”

b. Hambatan dari eksternal.

- 1) Gangguan teknis pada infratraktur berupa listrik mati dengan tiba-tiba pada saat jadwal pelaksanaan lelang dan biasanya hal ini bersamaan dengan putusnya koneksi internet pada lokasi pelaksanaan lelang. Apabila sampai listrik tidak menyala dan internet tidak terkoneksi sampai pukul 17.00 Wita, maka pelaksanaan lelang akan dibatalkan oleh pejabat lelang.
- 2) Sebagian masyarakat belum familiar tentang lelang hal ini membuat barang jaminan yang akan dilelang tidak laku terjual dan stigma buruk masyarakat terhadap lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sehingga membuat masyarakat berpendapat bahwa lelang itu adalah hal yang tabu dan dapat dipertainkan oleh para oknum yang terkait lelang hak tanggungan.

Hartanto selaku pejabat lelang KPKNL Singaraja dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 16 Juni 2020 menyatakan bahwa:

“Sehubungan dengan kesalahan atau hambatan terhadap syarat permohonan lelang, diantisipasi dengan cara melakukan

sosialisasi kepada pihak pemohon lelang agar lebih memahami dalam memenuhi persyaratan lelang, melakukan sosialisasi pada masyarakat terkait pelaksanaan lelang pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah penegakan hukum sehubungan adanya wanprestasi dari debitur atas perjanjian kredit”.

2. Hambatan pasca lelang

- 1) Gugatan pihak debitur atas dasar ketidakpuasan terhadap pelaksanaan lelang. Pihak debitur akan melaksanakan gugatan terhadap pelaksanaan lelang pada KPKNL Singaraja dan pihak bank dapat disebabkan oleh banyak faktor salah satunya dikarenakan harga obyek lelang yang terlalu murah atau tidak sesuai dengan perkiraan debitur/pemilik jaminan.
- 2) Ada laporan dari pihak debitur kepada Kepolisian bahwa terjadi ketidak ketidakterbukaan atau pihak debitur menemukan indikasi penyelewangan dalam proses pelaksanaan lelang.
- 3) Dalam beberapa kasus pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dikarenakan adanya pemilik jaminan tidak mau meninggalkan objek jaminan.

Jaminan dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian (Adrian Sutedi, 2010: 21). Hak Tanggungan merupakan jaminan yang lahir dari perjanjian. Sebelum pemohon lelang sebagai pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan lelang terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran melalui website *www.lelang.go.id* sebagai *Person In Charge* (PIC) untuk dapat masuk dan mengoperasikan dalam permohonan lelang *online* dan mendapat persetujuan dari pejabat lelang secara *online*. Pemohon lelang wajib mengirim berkas lewat *website* yang ditentukan yaitu *www.lelang.go.id*. Setelah berkas dikirim lewat *online* maka pihak KPKNL Singaraja memverifikasi kebenaran berkas permohonan pengajuan lelang hak tanggungan. Apabila berkas telah selesai diverifikasi oleh pihak KPKNL Singaraja maka pihak pemohon akan mendapatkan notifikasi terhadap permohonan tersebut. Nontifikasi tersebut menunjukkan 2 hal adanya berkas diterima dan berkas tidak diterima, apabila

berkas diterima maka pihak pemohon lelang diwajibkan untuk datang ke KPKNL Singaraja dengan membawahi berkas permohonan guna memverifikasi berkas yang telah mendapat notifikasi yang dikirim secara *online*. Berkas permohonan lelang yang dikirim melalui *online* akan di periksa lebih lanjut oleh verifikator lelang KPKNL yang ada pada seksi pelayanan lelang. Berkas yang dikirim secara *online* dengan fisik berkas permohonan yang dibawa ke KPKNL Singaraja harus sesuai.

Dalam hal pengajuan permohonan lelang sering terjadi kesalahan atau hambatan terhadap syarat permohonan lelang antara lain :

1. Tidak sesuai nya berkas yang dikirim secara *online* dengan berkas asli yang dimohonkan untuk di lelang.
2. Tidak jelasnya redaksi yang ada pada berkas permohonan.
3. Adanya kesalahan penulisan pada berjanjian kredit.
4. Adanya kesalahan penulisan terhadap akta pemberian pembebanan hak tanggungan

Berkas permohonan yang tidak memenuhi legalitas subjek maupun obyek akan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki dan diajukan kembali kepada KPKNL Singaraja. Berkas permohonan yang sudah memenuhi syarat dan legalitas hukum dan telah dilakukan pembayaran pendaftaran bea lelang sebesar Rp. 150.000,00 maka dalam jangka waktu 2 hari akan diterbitkan jadwal pentapan lelang oleh KPKNL Singaraja.

Sebelum pelaksanaan lelang pihak pemohon lelang harus mengumumkan pengumuman lelang pertama atas barang jaminan yang akan dilelang melalui selebaran sesuai jadwal penetapan lelang memuat antara lain :

1. waktu dan tanggal pelaksanaan lelang;
2. tempat pelaksanaan lelang;
3. nilai limit barang jaminan;
4. lokasi barang jaminan;
5. jenis barang jaminan.

Setelah 15 hari pemohon lelang wajib mengumumkan pengumuman lelang ke 2 yang diterbitkan melalui surat kabar harian yang telah memenuhi syarat

sebagai referensi terhadap penerbitan pengumuman lelang melalui iklan surat kabar. Di dalam penerbitan pengumuman lelang ke dua sering terjadi kesalahan pada penulisan angka, alamat barang jaminan, nama debitur, nilai limit, lokasi barang jaminan yang berakibat akan terjadi potensi permasalahan hukum dikemudian hari apabila lelang tetap dilaksanakan. Jika demikian maka pejabat lelang akan membatalkan pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Singaraja karena tidak memenuhi legalitas hukum.

Dalam penerbitan pengumuman lelang pertama pihak pemohon wajib memberitahukan kepada debitur bahwa jaminan tersebut akan dilaksanakan pelelangan oleh KPKNL Singaraja. Tidak menutup kemungkinan dalam hal ini debitur mengajukan gugatan perkara perdata kepada pengadilan setempat dan tembusan kepada KPKNL Singaraja. Akan tetapi proses pelelangan tidak dapat dibatalkan atas perkara tersebut kecuali ada putusan pengadilan yang menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan tersebut dibatalkan.

Pembatalan lelang harus memperhatikan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mengatur pembatalan lelang adalah sebagai berikut:

1. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, selain itu pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:
 - a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
 - b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
 - c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
 - d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
 - e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;

- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
 - g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang- undangan;
 - h. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
 - i. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
 - j. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.
2. Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :
 - a. keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau
 - b. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.
 3. Dalam hal terjadi pembatalan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang dengan penawaran melalui surat elektronik (email, tromol pos atau *internet*), Penyelenggara Lelang atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada Peserta Lelang melalui aplikasi lelang *internet*, surat elektronik (email, telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang.
 4. Dalam hal terjadi pembatalan lelang Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.
- 3. Upaya-upaya Mengatasi Hambatan-hambatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja**

Hukum merupakan salah satu bagian penting dalam kehidupan manusia, baik manusia sebagai makhluk individu maupun sebagai makhluk sosial. Hukum

sangat diperlukan untuk menata kehidupan manusia dalam kehidupannya sehari-hari, sehingga tercipta tatanan yang memungkinkan manusia mengembangkan harkat dan martabat kemanusiaannya, termasuk kesejahteraannya (I Nyoman Gede Remaja, 2018: 11). Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan lelang juga harus diupayakan penyelesaiannya dalam koridor hukum. Dalam penyelesaian permasalahan hukum kadang harus diambil kebijakan tertentu. Suatu kebijakan atau tindakan yang tidak sepenuhnya berdasar hukum merupakan sesuatu yang dapat dibenarkan sepanjang kebijakan atau tindakan itu tidak bertentangan dengan hukum. Pada hakikatnya penyelenggaraan hukum bukan hanya mencakup *law enforcement*, namun juga *peace maintenance*, karena penyelenggaraan hukum sesungguhnya merupakan proses penyerasian antara nilai kaedah dan pola perilaku nyata yang bertujuan untuk mencapai kedamaian (Komang Sastrini dan I Nyoman Surata, 2018: 53).

Sehubungan dengan hambatan-hambatan yang ada dalam eksekusi hak tanggungan, KPKNL Singaraja telah berusaha melakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan, dengan beberapa cara sebagai berikut :

1. Menyampaikan persyaratan lelang sesuai peraturan perundang-undangan kepada pemohon lelang untuk ditaati secara lebih teliti dan selektif dalam menyerahkan berkas permohonan lelang Hak Tanggungan. Berkas permohonan yang baik akan menghemat waktu pemeriksaan berkas permohonan, dan penetapan jadwal lelang segera diterbitkan oleh KPKNL Singaraja.
2. Mengarahkan pemohon lelang agar dalam hal penerbitan pengumuman lelang ke dua melalui media surat kabar harian untuk lebih intens lagi dalam penulisan redaksi pengumuman lelang karena dapat berakibat terjadinya pembatalan pelaksanaan lelang.
3. Meningkatkan pelaksanaan sosialisasi kepada pihak pemohon lelang maupun masyarakat umum tentang pelaksanaan lelang.
4. Menambah pejabat lelang agar dapat menangani berkas permohonan lelang sehingga tidak memerlukan waktu yang terlalu lama untuk pelaksanaan lelang.

5. Mengarahkan pemohon lelang baiknya melakukan pembelajaran kepada pengganti atau (PIC) *Person In Charger* untuk mengantisipasi adanya mutasi, sehingga pengganti tidak mengalami kesulitan dalam melakukan perohonan lelang dan mempercepat waktu dalam proses permohonan lelang.

Lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup (Salbiah, 2004: 2). Hartanto selaku Pejabat Lelang KPKNL Singaraja menyatakan bahwa KPKNL Singaraja secara intens melakukan sosialisasi kepada pemohon lelang agar lebih memahami dalam memenuhi persyaratan lelang, serta meminta pemohon lelang untuk melakukan pemasaran secara inten terhadap objek lelang. Melalui sosialisasi tidak hanya disampaikan ketentuan-ketentuan yang harus diikuti, tetapi juga disampaikan masalah-masalah riil yang ada di lapangan antara lain mengenai kurangnya minat masyarakat terhadap barang yang dilelang.

Sehubungan dengan hambatan masih kurangnya frekuensi pelaksanaan lelang, Ida Bagus Darma L.P selaku *Account Officier* PT. BRI Cabang Singaraja menyatakan: “Perlunya tambahan pejabat lelang sehingga frekuensi lelang lebih banyak dan kesepahaman mengenai tata laksana sehingga bisa bersinergi”.

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, dapat dibuat simpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, lelang eksekusi dapat dilakukan tanpa persetujuan debitur apabila berkas permohonan telah memenuhi syarat objek dan subjek hukum dan sesuai peraturan yang telah ditentukan. Lelang

dilakukan setelah ada pengumuman lelang kepada khalayak ramai, dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan pengumuman kedua dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang:

2. Hambatan-hambatan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja antara lain:
 - a. Sebelum pelaksanaan lelang.
 - 1) Bersifat internal pemohon dan/atau KPKNL Singaraja:
 - a) Beban pekerjaan yang sangat banyak membatasi jadwal lelang.
 - b) Adanya perlawanan/gugatan sebelum pelaksanaan lelang pelaksanaan lelang oleh debitur.
 - c) Adanya gugatan dari pihak lain selain debitur/keluarga debitur.
 - d) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak dapat diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan.
 - e) Dokumen yang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek.
 - f) Kurangnya pemahaman untuk kelengkapan dokumen permohonan lelang oleh pihak pemohon.
 - 2) Hambatan dari eksternal.
 - a) Gangguan teknis pada infratraktur berupa listrik mati dengan tiba-tiba pada saat jadwal pelaksanaan lelang dan biasanya hal ini bersamaan dengan putusya koneksi internet pada lokasi pelaksanaan lelang.
 - b) Sebagian masyarakat belum familiar tentang lelang.
 - b. Hambatan pasca lelang
 - 1) Gugatan pihak debitur atas dasar ketidakpuasan terhadap pelaksanaan lelang.

- 2) Ada laporan dari pihak debitur kepada Kepolisian bahwa terjadi ketidak ketidakterbukaan atau pihak debitur menemukan indikasi penyelewangan dalam proses pelaksanaan lelang.
 - 3) Dalam beberapa kasus pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dikarenakan adanya pemilik jaminan tidak mau meninggalkan objek jaminan.
3. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja adalah:
- a. Menyampaikan persyaratan lelang sesuai peraturan perundang-undangan kepada pemohon lelang untuk ditaati secara lebih teliti dan selektif dalam menyerahkan berkas permohonan lelang hak tanggungan. Berkas permohonan yang baik akan menghemat waktu pemeriksaan berkas permohonan, dan penetapan jadwal lelang segera diterbitkan oleh KPKNL Singaraja.
 - b. Mengarahkan pemohon lelang agar dalam hal penerbitan pengumuman lelang ke dua melalui media surat kabar harian untuk lebih hati-hati dalam penulisan redaksi pengumuman lelang karena dapat berakibat terjadinya pembatalan pelaksanaan lelang.
 - c. Meningkatkan pelaksanaan sosialisasi kepada pihak pemohon lelang maupun masyarakat umum tentang pelaksanaan lelang.
 - d. Menambah pejabat lelang agar dapat menangani berkas permohonan lelang sehingga mempercepat pelaksanaan lelang.
 - e. Mengarahkan pemohon lelang baiknya melakukan pembelajaran kepada pengganti atau (PIC) *Person In Charge* untuk mengantisipasi adanya mutasi, sehingga pengganti tidak mengalami kesulitan dalam melakukan permohonan lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi. 2010, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- I Nyoman Gede Remaja."Penerapan Asas Praduga Tak Bersalah Bagian Dari Perlindungan Hak Asasi Manusia Yang Harus Dijamin Oleh Negara". *Kertha Widya Jurnal Hukum*. Vol. 6 No. 1 Agustus 2018.
- Juliansyah Noor. 2010. *Metode Penelitian*. Jakarta: Kencana.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media.
- Komang Sastrini dan I Nyoman Surata. "Efektifitas Tilang Elektronik (E-Tilang) bagi Pelanggar Berkendaraan Bermotor Di Kabupaten Buleleng (Studi Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas Ib)". *Kertha Widya Jurnal Hukum*. Vol. 6 No. 2 Desember 2018.
- Made Oka Cahyadi Wiguna."Keautentikkan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum Undiknas*. Vol. 2. No. 2. Tahun 2015.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Purnama T. Sianturi. 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Rahmat Soemitro. 1997. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT. Eresco.
- Salbiah. 2004. *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Palatihan Perpajakan.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- S. Mantayborbir dan Imam Jauhari. 2012. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press.