

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG
OBJEK JAMINANNYA DILELANG OLEH KANTOR
PELAYANAN KEKAYAANNEGARA DAN LELANG
DI KOTA PEKANBARU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H.)



OLEH :

AFTAHUL RIZKI

NPM : 161010162

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah tanggungjawab langsung Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang.

Pelaksanaan lelang seringkali menimbulkan masalah baru, karena objek jaminan yang dilelang tersebut dijual di bawah harga pasar. Hal ini membuat pihak debitur atau nasabah merasa sangat dirugikan. Bilamana objek jaminan itu terjual di bawah harga yang telah dinilai atau ditaksir, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah menggugat pada Pengadilan Negeri atas dasar perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu penulis mengadakan penelitian dengan rumusan masalah yang terkait Bagaimana proses dan kendala KPKNL Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang objek jaminannya dilelang dibawah harga pasar dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Pekanbaru.

Metode penelitian yang di gunakan adalah yuridis empiris. Metode penelitian yuridis empiris merupakan cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer lapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan lapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa KPKNL belum terlaksana dengan maksimal dikarenakan masih banyaknya hal-hal yang belum dilaksanakan dan perbaharuan sistem dengan mengikuti perkembangan saat ini, perlu pemahaman bagi para debitur yang akan melakukan proses perjanjian peminjaman uang. Tidak hanya sebatas mengetahui dari orang lain melainkan pribadinya juga harus memahami proses-proses dan hal-hal yang akan dihadapi apabila dikemudian hari akan terjadi hal-hal yang tidak diharapkan terhadap pembayaran hutangnya.

Kata Kunci : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Debitur, objek, Jaminan.

ABSTRACT

The Office of State Assets and Auction Services (KPKNL) is a vertical agency of the Directorate General of State Assets which is under the direct responsibility of the Head of the Regional Office and has duties in the field of servicing state assets, state receivables, appraisal, and auction.

The implementation of the auction often creates new problems, because the collateral object being auctioned is sold below the market price. This makes the debtor or customer feel very disadvantaged. If the collateral object is sold below the price that has been assessed or estimated, then one of the efforts that can be done is to sue at the District Court on the basis of an illegal act. So in connection with that the authors conducted research with the Musan issue related to how the processes and constraints of the Pekanbaru City State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) in the execution of the mortgage execution auction How legal protection for debtors whose collateral objects are auctioned off below market prices in the execution of the mortgage execution auction At the State Property and Auction Service Office in Pekanbaru City.

The research method used is juridical empins. The empins juridical research method is a procedural method used to solve research problems by examining secondary data first and then continuing to conduct research on primary data in the field, meaning that the empins juridical approach method is to study the relevant laws and regulations and relate them to the reality in the field.

The results of this study indicate that the State Wealth and Auction Service Office in Pekanbaru City (KPKNL) has not been carried out optimally because there are still many things that have not been implemented and system updates by following current developments, need understanding for debtors who will carry out the loan agreement process. money is not only limited to knowing from other people, but the person must also understand the processes and things that will be faced if in the future things that are not recommended for the payment of debts will occur

Keywords: *State Wealth and Auction Service Office. Debtor, Object of Collateral*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang Maha pengasih lagi maha penyayang, karena atas berkat rahmad dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini. Kemudian shalawat beserta salam tidak lupa penulis ucapkan kepada Nabi besar Muhammad SAW, yang telah bawa kita dari zaman jahiliah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Jurusan Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Kota Pekanbaru. Dengan itu Skripsi ini telah disusun dengan Judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Pekanbaru”**.

Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak dalam penulisan skripsi ini, untuk itu pada kesempatan kali ini penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. H Syafrinaldi S.H.,M.C.L selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis guna menuntut ilmu di Universitas Islam Riau Khususnya di Fakultas Hukum

2. Bapak Dr.Admiral S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah menerima penulis sebagai mahasiswanya untuk dapat mengikuti berbagai program pendidikan yang ada
3. Bapak Dr. Zul Karnaini Umar S.H.,S.Ag.,MIS Selaku Kepala Bagian Departemen Hukum Pidana yang telah memberi kepercayaan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi berdasarkan judul yang telah diajukan
4. Bapak Surizki Febrianto S.H.,M.H selaku Pembimbing yang sudi membantu penulis secara cermat dan teliti dalam memeriksa skripsi hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
5. Kepada seluruh Staf bagian Tata Usaha yang telah membantu dan melayani penulis dari awal melakukan penelitian hingga dapat menyelesaikan skripsi
6. Kedua Orang Tua penulis yang telah memberi dukungan, doa dan nasehat kepada saya ketika mengerjakan skripsi, hingga saya dapat menyelesaikannya
7. Bapak Kepala Kantor Pekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian dari awal hingga akhir
8. Kepada teman-teman dan Sahabat yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Kesempurnaan yang sesungguhnya adalah milik Allah Subhanahuwata'ala. Maka dari itu masih banyak ditemukan kesalahan dan kekurangan, penulis merasa bersyukur atas segala saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan di masa mendatang.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta penulis pribadi. Semoga apa yang penulis dan para pembaca perbuat selalu mendapat Ridho Allah SWT, Amin.

Pekanbaru, 20 April 2021

Penulis,

AFTAHUL RIZKI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
SERTIFIKAT ORGINALITAS PENELITIAN.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	v
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRAC.....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok.....	14
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	15
D. Tinjauan Pustaka	16
E. Konsep Operasional	23
F. Metode Penelitian	24
BAB II TINJAUAN UMUM	29

A. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru	29
1. Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	30
2. Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru	41
3. Ruang Lingkup Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru	46
B. Tinjauan Umum Tentang Debitur	48
C. Tinjauan Umum Tentang Objek Jaminan	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Proses Dan Kendala KPKNL Kota Pekanbaru Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	68
B. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Dibawah Harga Pasar Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekanbaru.....	86
BAB IV PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	98

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Nilai Hak Tanggungan	10
Tabel I.2	Populasi Dan Responden	26
Tabel II.1	Data Demografi KPKNL	43
Tabel II.2	Struktur Organisasi Kantor Pusat DJKN	45
Tabel II.3	Struktur Organisasi Kantor Wilayah DJKN	46
Tabel II.4	Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang(KPKNL) Kota Pekanbaru	55
Tabel III.1	Data Informasi Pelayanan	70
Tabel III.2	Data Permohonan Informasi Publik	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pinjam meminjam uang telah menjadi kegiatan yang dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat. diketahui mayoritas masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai hal yang sangat diperlukan untuk mendukung perekonomian dan untuk meningkatkan taraf hidup.

“Pihak pemberi pinjaman mempunyai kelebihan ekonomi bersedia memberikan pinjaman kepada yang memerlukannya. Sebaliknya pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjamkan uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya”. (Bahsan D. A., 2012, hal. 1)

Pemberian pinjaman uang kepada masyarakat/peminjam uang dalam bentuk pemberian kredit yang mensyaratkan harus adanya penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit. Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan yang didasarkan atas kepercayaan, sehingga pemberian karena adanya kepercayaan.

“Suatu lembaga keuangan akan memberikan kredit kalau benar-benar yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak”. (Ali, 2007, hal. 46)

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan pada era reformasi juga telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yaitu “Fisudia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa

benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”. (Tatanusa, 2016, hal. 5)

1. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. (Masjchoen, 2007, hal. 27) Mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah”.

Hukum jaminan adalah Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Dari berbagai kelemahan definisi tersebut, maka definisi definisi tersebut perlu dilengkapi dan disempurnakan, bahwa hukum jaminan adalah :

Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit

Objek dan Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan

Obyek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 macam, yaitu objek materil dan objek formal. Obyek materil hukum jaminan adalah manusia. Objek formal, yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek

materiilnya. Jadi obyek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jamunannya peda lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi dua (2) macam, yaitu :

- 1) Jaminan perorangan, Hak jaminan perorangan timbul dan perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yartu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian.” Jaminan perorangan meliputi: tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.
- 2) Jaminan kebendaan, Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat dmangkan bagi pelunasan hutang debtur apabila debitur ingkar janji. Dengan mempunyai berbagai kelebihan, yaitu sifat-sifat yang dimilikinya, antara lain sifat absolut dimana setiap orang harus menghormati hak tersebut, serta asas-asas yang terkandung padanya, seperti asas spesialtas dan publisitas telah memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut/kreditur, selungga dalam praktek lebih disukai pihak kreditur daripada jaminan perorangan.

Menurut sifatnya, jaminan kebendaan dibagi menjadi dua (2). yaitu:

1) Jaminan dengan benda berwujud (matenil) Benda berwujud dapat berupa benda/barang bergerak dan atau benda/barang tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi: gadai dan fidusia, sedangkan jamunan benda tidak bergerak meliputi: hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara.

2) Jaminan dengan benda tidak berwujud (imaterul) Benda/barang tidak berwujud yang lazim diterima oleh bank sebagai jaminan kredit adalah berupa hak tagih debitur terhadap pihak ketiga.

(Badrulzaman, 2009, hal. 42) Mengemukakan asas-asas hukum jaminan.

Asas-asas itu meliputi :

- 1) “Asas filosofis, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila:
- 2) Asas konstitusional, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu UUD 1945.
- 3) Asas polius, yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR:
- 4) Asas operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan ssas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan”.

Tempat pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 tempat, yaitu (1) di dalam Buku II KUHPerdara dan (2) di luar Buku II KUHPerdara. Ketentuan ketentuan hukum yang erat kaitannya dengan hukum jaminan, yang masih berlaku dalam KUHPerdara, adalah gadai (Pasal 1150

KUHPerdara sampai Pasal 116! KUHPerdara) dan Hipotek (Pasal 1162 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara).

Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di luar KUHPerdara merupakan ketentuan ketentuan hukum yang tersebar di luar KUHPerdara. Ketentuan ketentuan hukum itu, meliputi:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA,
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,
- c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia,
- d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran:
- e. Buku III tentang van Zaaken (hukum benda) NBW Belanda.

2. Jenis jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:"

- a) Jaminan materil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan,
- b) Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan “benda” dalam hal ini adalah segala sesuatu yang mempunyai harga dan yang dapat dikuasai oleh manusia, dan merupakan suatu

kesatuan Misalnya, ialah hawa, matahari dan sebagiannya adalah bukan benda dalam arti hukum, tetapi hawa dikapal selam merupakan benda. Benda itu selalu dapat dihargakan dengan uang, tetapi cukup pula kiranya benda itu memiliki harga yang bersifat efektif, Menurut hukum, benda dapat dibedakan dengan berbagai cara, terdapat di dalam Pasal 503, 504, 505 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Benda bergerak yang dibedakan menjadi :
 - a) Benda yang dapat dihabiskan
 - b) Benda yang tidak dapat dihabiskan, yaitu karena dipakai dapat menjadi habis.
- 2) (Sofwan, 2000, hal. 16)Membedakan macam macam benda menjadi:
 - a) Benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud
 - b) Benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak
 - c) Benda yang dapat dipakai habis dan benda yang tidak dapat dipakai habis
 - d) Benda yang sudah ada dan benda yang masih akan ada.
 - e) Benda dalam perdagangan dan benda yang diluar perdagangan.
 - f) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi.

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka pihak bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh sebelum kredit tersebut disalurkan.

Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabah/debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh. (Kamsir, 2014, hal. 136)

Penggunaan kata kredit ini digunakan oleh bank yang menjalankan usahanya secara konvensional sedangkan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. (Usman R. , 2001, hal. 236)

Berdasarkan Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Kepastian hukum ini diartikan bahwa barang jaminan setiap waktu bersedia dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima pembiayaan. (HS, perkembangan hukum jaminan di indonesia, 2004, hal. 28)

Kegunaan jaminan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaan, dapat dicegah untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. “Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan oleh bank”. (Suyatno, 2003, hal. 88)

Jaminan tersebut dapat berupa benda tetap/tidak bergerak. Jaminan terhadap tanah ini diikat dengan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Selain jaminan kebendaan yang diatur oleh KUHPerdara, Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria, yang digunakan untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

UUHT juga mengatur hal tersebut sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dengan tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

(Santoso, 2010, hal. 410) "Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini akan didaftar pada Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan SHT (sertifikat Hak Tanggungan)".

Dengan didaftarkan pada BPN setempat, maka ada ketentuan biaya yang diatur dalam Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan Nilai Hak Tanggungan:

Tabel I.1
Nilai Hak Tanggungan

N O	JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK	SATUAN	TARIF
1	Sampai dengan Rp250.000.000,00	Per bidang	Rp 50.000,00
2	Di atas Rp250 juta sampai dengan Rp1 Milyar	Per bidang	Rp 200.000,00
3	Di atas Rp1 Milyar sampai dengan Rp10 Milyar	Per bidang	Rp 2.500.000,00
4	Di atas Rp10 Milyar sampai dengan Rp1 Trilyun	Per bidang	Rp 25.000.000,00
5	Di atas Rp1 Trilyun	Per bidang	Rp 50.000.000,00

Sumber Data : Data Olahan Dari KPKNL April 2021

Untuk mengatasi pembiayaan bermasalah kreditur memberikan beberapa pilihan penyelesaian yaitu secara negosiasi dan litigasi. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yaitu dapat dipersamakan dengan putusan pengadilan, jika kemudian hari kredit tersebut bermasalah hingga akhirnya macet maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Pasal 9 UUHT, menyatakan:

”Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang dan yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata”.

Pelaksanaan eksekusi untuk lembaga pembiayaan syariah atau konvensional sama karena atas objek jaminan berupa tanah akan diikat dengan hak tanggungan dan akan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyatakan:

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),
 - c. obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan

kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

“Apabila terjadi wanprestasi oleh nasabah maka bank mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 20 UUHT bahwasanya kreditur mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui balai lelang umum dengan tata cara yang telah ditentukan dalam undang-undang untuk pelunasan hutang”. (Muljadi, 2008, hal. 247)

Salah satu proses eksekusi hak tanggungan yang dirasa sangat merugikan nasabah adalah proses pelelangan hak tanggungan melalui balai lelang, meskipun secara undang-undang pelaksanaan pelelangan hak tanggungan merupakan salah satu proses penyelesaian berdasarkan putusan pengadilan, namun dalam pelaksanaannya proses pelelangan hak tanggungan dirasa sangatlah merugikan nasabah di mana dalam proses tersebut penentuan harga jual tanah ditentukan oleh pihak bank dengan harga yang jauh dari harga pasar sehingga sangat merugikan nasabah.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*). KPKNL juga melayani pelayanan publik berupa melakukan pelayanan lelang, tidak berupa lelang hak tanggungan saja, tetapi bisa melakukan pelayanan bagi masyarakat biasa bagi yang menjual harta kekayaannya sendiri dengan syarat yang telah ditentukan.

“Salah satu jenis lelang adalah Lelang Eksekusi Pengadilan atau Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 1 angka 4 dan 5 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 mengklasifikasikan lelang menjadi 2 (dua), yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi. Lelang Eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusikan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan fidusia. Sedangkan Lelang Non Eksekusi adalah penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasai Negara dan lelang sukarela atas barang milik swasta”. (Sianturi, 2008, hal. 57)

Pelaksanaan lelang seringkali menimbulkan masalah baru, karena objek jaminan yang dilelang tersebut dijual di bawah harga pasar. Hal ini membuat pihak debitur atau nasabah merasa sangat dirugikan. Bilamana objek jaminan itu terjual di bawah harga yang telah dinilai atau ditaksir, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah menggugat pada Pengadilan Negeri atas

dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Selain itu, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaiannya. Berdasarkan uraian tersebut, gugatan perbuatan melawan hukum dapat diajukan, karena kreditur sebagai penjual, baik karena kesalahan atau kelalaiannya, membuat objek jaminan telah terjual di bawah nilai limit.

Dari uraian di atas, maka penulis tertarik menulis judul tentang **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang objek jaminannya dilelang dibawah harga pasar dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Pekanbaru?

2. Bagaimana proses dan kendala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitur yang objek jaminannya dilelang dibawah harga pasar dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses dan kendala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut:

1. Untuk dapat menambah wawasan dan juga pengetahuan terkait bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang objek jaminannya dilelang dibawah harga pasar dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Pekanbaru.
2. Dapat menambah bahan materi bagi mahasiswa/i untuk menyelesaikan keperluan skripsinya atau tugasnya terkait khususnya dalam hal proses dan kendala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

D. Tinjauan Pustaka

- a. Hukum Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. (Bahsan, 2007, hal. 66)

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Agunan adalah:

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari lembaga pembiayaan/bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada lembaga pembiayaan/bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:

- a) Jaminan tambahan;
- b) Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- c) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Pasal 8 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

“Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Memberikan suatu barang dalam jaminan, berarti melepaskan sebagian kekuasaannya atas barang itu. Pada dasarnya yang harus dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk

memindahkan hak milik atas barang itu dengan cara apapun juga (menjual, menukar, menghibahkan)". (Subekti, 1989, hal. 17)

Jaminan di atas dimaksudkan sebagai keamanan modal sekaligus diperlukan kepastian hukum untuk kreditur, karena apabila debitur wanprestasi maka barang jaminan dapat segera dilelang agar hasil pelelangan tersebut dapat dimanfaatkan lebih oleh pihak kreditur (bank). Pada definisi yang diungkapkan oleh Satrio memfokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur.

Hukum jaminan merupakan aturan yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur terkait pembebanan jaminan dalam pemberian kredit. Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menuturkan bahwa hukum jaminan merupakan hukum yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.

Dan dalam Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan utang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.

Aturan pemerintah telah menetapkan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak tanggungan ini diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-bendanya yang berkaitan dengan tanah.

Hak tanggungan bisa dibebankan kepada hak atas tanah, termasuk tanaman, bangunan, serta karya yang sudah eksis atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya sudah tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Maka dalam hukum jaminan yang dapat dilakukan dalam kasus ini adalah melakukan eksekusi dengan menjual rumah dan tanah (Objek Jaminan) tersebut di muka umum melalui lembaga lelang, hasil penjualannya anda ambil untuk melunasi utang-utang teman anda kepada anda dan jika terdapat sisa, itu dikembalikan kepada teman anda.

Mengenai apakah semua benda dapat dijadikan jaminan utang, hal itu bergantung pada lembaga jaminan apa yang dipergunakan untuk menjaminkan benda tersebut.

a) Jaminan Umum

Berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada atau yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ini dinamakan jaminan umum.

b) Jaminan Khusus

Dalam hukum jaminan, ada pasal-pasal yang mengatur benda yang dijadikan jaminan utang atau disebut jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang objeknya berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur, apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar hutangnya kepada kreditur.

Mengenai apakah semua benda dapat dijadikan jaminan utang, hal itu bergantung pada lembaga jaminan apa yang dipergunakan untuk menjaminkan benda tersebut.

a) Jaminan Umum

Berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada atau yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ini dinamakan jaminan umum.

b) Jaminan Khusus

“Dalam hukum jaminan, ada pasal-pasal yang mengatur benda yang dijadikan jaminan utang atau disebut jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang objeknya berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur, apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar hutangnya kepada kreditur”. (Musadad, 2020, hal. 17-20)

b. Teori Lelang

1) Pengertian Lelang

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.

(H.S, 2011, hal. 239) Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

“Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari *Polderman* menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat”. (Soemitro, 1987, hal. 106)

Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana

kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Menurut Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

”Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

- 1) Pengumpulan para peminat
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

c. Teori Perlindungan Hukum, Kepastian Hukum dan Efektifitas

Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

(Salim, 2010, hal. 45) “Adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum”.

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, bunyi pasal 99 PMK 27/PMK.06/2016 sebagai ketentuan penutup.

Sesuai yang tertera dalam diktum, PMK baru ini disusun dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum.

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

“Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hukum lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan”. (Marzuki, pengantar ilmu hukum, 2008, hal. 158)

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Menurut

Soejono Soekanto, Efektif suatu hukum tergantung 5 (lima) faktor sebagai berikut: (Soekanto S. , 2008, hal. 16)

1. Faktor dari hukumnya sendiri (undang-undang)
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang menerapkan hukum atau menegakkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas dalam penegakan hukum
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan .
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang dirasakan dalam karsa manusia dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan erat dalam penegakan hukum dan tolak ukur dalam efektifitas penegakan hukum.

E. Konsep Operasional

Di dalam hal mengenai judul penelitian ini, penulis pemberian batasan dari pengertian judul penelitian yang tertera diatas yakni agar kiranya tidak terdapat kesalahan dan keambiguan penafsiran. Yang mana penelitian ini penulis lakukan pada tahun 2021, adapun batasan yang penulis maksud yakni :

1. Debitur adalah orang atau pihak yang mempunyai hutang atau pinjaman ke pihak lain, karena adanya suatu perjanjian atau Undang-undang yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pelunasannya pada masa yang akan datang.
2. Objek jaminan adalah juga dimaksud dengan benda (zaak) menurut pasal 499 KUHPerdara yaitu “tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”

3. Lelang adalah suatu lembaga hukum yang mempunyai fungsi menciptakan nilai suatu barang atau mencairkan suatu barang jaminan sejumlah uang dengan nilai objektif.
4. Kantor pelayanan kekayaan dan lelang (KPKNL) Menurut Peraturan Menteri Keuangan No 135/PMK 01/2006 pasal 30 mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Dan adapun fungsi lainnya adalah sebagai berikut ;
 - a) Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara
 - b) Registrasi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara
 - c) Pelaksanaan pelayanan penilaian
 - d) Pelaksanaan pelayanan lelang
 - e) Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang
 - f) Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang

F. Metode Penelitian.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut: (Soekanto, 2008, hal. 43)

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Berdasarkan jenisnya maka penelitian ini berbentuk penelitian hukum *sosiologis* atau dengan cara survei atau penelitian lapangan yaitu dengan cara penulsi turun langsung kelapangan dengan melakukan wawancara. sedangkan ditinjau dari sifat penelitian, maka penelitian ini bersifat *deskriptif* analisis yaitu memberikan gambaran serta menguraikan masalah atau kajian yang diteliti sehingga diharapkan akan ada pandangan yang kongkrit dan jelas dari objek yang diteliti dan bagaimana pelaksanaannya.

2. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan Penelitian pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru. Adapun alasan penulis melakukan penelitian di lokasi tersebut adalah karena data yang cukup tersedia serta populasi dan responden yang dibutuhkan dalam penelitian sepenuhnya berada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru dan merupakan lokasi yang sangat tepat untuk melakukan penelitian ini.

3. Data Dan Sumber Data

Terdapat dua model data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini yaitu yang terdiri dari :

a. Data primer

Yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan penelitian pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Pekanbaru. (Marzuki, penelitian hukum, 2010, hal. 143-146)

b. Data sekunder

Yaitu data yang awalnya berupa Literatur, dokumentasi, arsip-arsip dan laporan-laporan yang telah diolah, yang mana secara keseluruhan diperoleh dari instansi terkait yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

4. Pupulasi Dan Responden

Tabel I.2
Populasi Dan Responden

No	Responden	Jumlah
1.	Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	1 orang
2.	Direktur Bidang Pengurusan Lelang	1 orang
3.	Kepala Pegawai Pengurusan Lelang	1 orang
Jumlah		3 orang

Sumber Data : Data Olahan Tahun 2021

Berdasarkan survei yang telah peneliti lakukan dan jumlah pegawai pada bagian lelang begitu banyak, maka penelitian ini menggunakan metode Sampel Acak Berstrata (*Stratified Random Sampling*), yaitu yang menjadi sampel adalah seperti Kepala

Kantor, Direktur bidang Lelang, dan Kepala Pegawai Bagian Lelang.

5. Alat Pengumpulan Data

Karena Metode Yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Yurisis Empiris maka penulis menggunakan Data Sekunder, Data Primer dan data Tersier, data sekunder yang digunakan yaitu mendapatkan data dari buku-buku, Literatur, Arsip, Jurnal, sedangkan data Primer yaitu mendapatkan data dari hasil wawancara kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Direktur Bidang Pengurusan Lelang, Kepala Pegawai Pengurusan Lelang Kota Pekanbaru, dan juga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Bahan hukum Tersier yakni bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer misalnya penggunaan kamus-kamus hokum

6. Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan

Setelah data yang penulis kumpulkan, selanjutnya diklasifikasikan yang disesuaikan dengan bentuk dan jenis data tersebut, setelah itu diolah dan disajikan dalam bentuk kualitatif, sedangkan data yang bersifat kuantittif akan disajikan dengan cara penulisan data dengan dihubungkan terhadap teori-teori serta

ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.



Dokumen ini adalah Arsip Mlik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota pekanbaru adalah instansi vertikal direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah. Instansi vertikal artinya perangkat dari department-departmen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departmen namun, mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugasnya KPKNL kota pekanbaru menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- 1) Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara
- 2) Registrasi, pengungkit dan analisis pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara
- 3) Pelaksanaan pelayanan jasa, penyelenggaraan lelang, hakmilik negara dan lelang
- 4) Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang
- 5) Verivikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran negara dan hasil lelang administrasi KPKNL.

1. Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Berdasarkan Pasal 1 angka (11), bahwa : “KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah” Balai Lelang, Berdasarkan Pasal 1 angka (13), bahwa :

“Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang”.

a) Pejabat Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka (15), bahwa : “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang”.

b) Pemandu Lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka (17), bahwa : “Pemandu Lelang adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang”.

c) Pengawas Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka (18), bahwa : “Pengawas Lelang adalah pejabat yang diberikan kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang”.

d) Penjual

Berdasarkan Pasal 1 angka (19), bahwa : “Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang”.

e) Peserta Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka (21), bahwa : “Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang”.

f) Pembeli

Berdasarkan Pasal 1 angka (22), bahwa : “Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Lelang, Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :

“Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”.

Untuk menguasai objek yang di lelang, maka pemenang lelang yang sudah disahkan oleh Pejabat Lelang harus melalui tahap-tahap yang sudah ditetapkan oleh undang-undang dan sudah menjadi kewajiban pemenang lelang untuk melaksanakan tahap-tahap tersebut. Kewajiban pemenang lelang adalah :

- a) Membayar uang jaminan lelang
- b) Membayar biaya-biaya lelang termasuk pajak
- g) Melunasi pembayaran sesuai dengan hasil lelang. Setelah dilaksanakannya kewajiban sebagai pemenang lelang, maka lahirlah hak sebagai pemenang lelang, yaitu mendapatkan agunan atau jaminan yang dimenangkan melalui hasil lelang, sedangkan pihak yang bertindak selaku penjual dalam lelang berhak mendapatkan uang hasil penjualan melalui lelang dan berkewajiban memberikan agunan atau jaminan yang sudah dimenangkan oleh pemenang lelang.
- h) Risalah Lelang.

Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement*, bahwa:

“Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 (pasal 1 angka 32) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa :

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang di sempurnakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak”

Dengan kata lain, Risalah Lelang adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pembeli lelang atas objek yang dilelang tersebut. Pembuktian sempurna maksudnya merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian final atau memutus, akta otentik selalu dianggap asli sampai ada yang mampu membuktikan kepalsuannya.

i) Penyerahan Barang Dalam Lelang

Tahap perjanjian kebendaan atau penyerahan pada penjualan lelang adalah saat beralihnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan barang, peraturan lelang tidak ada mengatur, karenanya berlaku ketentuan hukum umum atau KUHPerdara tentang penyerahan barang. Pasal 1474 KUHPerdara, penjual memiliki kewajiban untuk :

1. Memelihara dan merawat kebendaan akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.

Berdasarkan klausul Risalah Lelang, ketentuan KUHPerdara, kedudukan penjual sebagai berikut :

- a) Penjual mempunyai tanggung jawab menyerahkan barangnya dan menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdara), sehingga bertanggungjawab atas kebenaran atau atas cacat tersembunyi

barang yang dilelang. Tanggung jawab tersebut dikecualikan dengan alasan : Klausula Risalah Lelang telah mengatur kekurangan dan kerusakan yang terlihat, kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat, dan cacat tidak mengakibatkan pembatalan penjualan, dan Pasal 1506 KUHPerdara memungkinkan diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Sahnya suatu penyerahan dalam lelang lebih tepat menggunakan ajaran abstrak, yang harus ditafsirkan bahwa untuk sahnya penyerahan itu tidak perlu adanya title yang nyata cukup asal ada title anggapan saja, cukup adanya *putatieve title*. Adapun alasan karena dalam lelang yang wenang menguasai benda bukan pemilik, melainkan kreditur yang mempunyai hak untuk menyita harta debitur.

b) Penandatanganan Risalah Lelang

Setiap pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang yang terdiri dari bagian kepala, bagian badan dan bagian kaki, dalam Bahasa Indonesia dan diberi penomoran.

Berdasarkan Pasal 82 ayat (2) dalam Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa, penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh : Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah

kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir.

- c) Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual dan Pembeli/Kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Berbicara tentang lelang tentunya harus mengetahui juga perana Hak Tanggungan. Hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.4 Tanggal 9 April 1996 Pasal 1 Ayat 1 adalah: (Sutedi, 2012, hal. 1)

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

“Hak tanggungan juga berkaitan erat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), khususnya bagi kamu yang ingin mencicil KPR. APHT memiliki fungsi utama yaitu untuk mengatur persyaratan dan ketentuan yang berhubungan dengan pemberian Hak Tanggungan dari debitur ke kreditor. Pemberian hak tanggungan ini juga berguna sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitur kepada kreditor”. (Arba, 2012, hal. 41)

Objek Hak Tanggungan, Berikut objek-objek dari hak tanggungan:

- a) Hak - hak atas tanah yakni Hak Milik (HM)
- b) Hak Guna Usaha (HGU)
- c) Hak Guna Bangunan (HGB)
- d) Hak Pakai

e) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).

1) Prosedur Mengajukan Hak Tanggungan

- a. Mendatangi PPAT atau Notaris untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- b. Jika sudah memiliki APHT, permohonan pendaftaran dapat diajukan ke badan pertanahan dengan mengisi formulir yang sudah disediakan.
- c. Membayar biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Surat Perintah Setor (SPS) di kantor pertanahan.

2) Syarat Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), berikut syarat-syarat pembebanan Hak Tanggungan yang harus diketahui:

- a. Pemberian Hak Tanggungan harus dimulai dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan yang berguna sebagai jaminan pelunasan utang.
- b. Hak Tanggungan baru dapat diberikan apabila sudah memenuhi persyaratan spesialisitas, yakni Nama dan identitas jelas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili asal kedua belah pihak, penunjukan utang secara jelas, uraian dari utang tersebut, serta nilai tanggungan.

- c. Pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan publisitas yang dapat dilakukan dengan mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat beserta irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.



Sertifikasi Hak Tanggungan harus beserta titel eksekutorial. Apabila perjanjian pelunasan utang yang telah disepakati tidak dapat dipenuhi oleh pihak debitur, maka pemegang Hak Tanggungan berhak memiliki kuasa atas objek Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan terlebih dahulu Kantor Pertanahan sebagai bukti, kemudian pihak Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikasi Tanggungan memiliki fungsi yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan hukum tetap. Berdasarkan kesepakatan bersama antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan apabila memang akan menghasilkan keuntungan tertinggi. Penjualan dibawah tangan tersebut namun hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan setelah diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang terkait, dan setidaknya telah dimuat dalam dua surat kabar di daerah setempat yang bersangkutan. Surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan harus diciptakan dengan akta notaris atau akta PPAT Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan layaknya eksekusi putusan Pengadilan dengan kekuatan hukum yang tetap. Eksekusi diawali dengan teguran dan diakhiri dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan.

Setelah pelelangan dilakukan, maka uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur. Dan kemudian, tanah tersebut akan diroya dan diserahkan secara bersih kepada pembeli lelang. Penjualan atau lelang terhadap suatu benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di surat kabar atau media massa yang terbit di kota tempat objek lelang atau kota yang berdekatan. Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Instansi vertikal artinya adalah perangkat dari departemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen namun, mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan
kekayaan Negara

- b) Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara
- c) Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang/penjamin utang
- d) Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung utang dan/atau penjamin utang serta penyiapan data usul penghapusan piutang Negara
- e) Pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang, penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.
- f) Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung utang atau penjamin utang dan eksekusi barang jaminan.
- g) Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung utang atau penjamin utang serta harta kekayaan lain
- h) Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.

- i) Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
- j) Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum
pengurusan piutang negara dan lelang.
- k) Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara
dan hasil lelang dan pelaksanaan administrasi KPKNL.

2. Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Pekanbaru

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 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.

Sebagai penjabaran Keppres tersebut, maka Menteri Keuangan 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. Untuk mempercepat

proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dan 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 bahwa tugas operasional pengurusan piutang Negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Prutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Selanjutnya, 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 operastonalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

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 Keernpat 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.

Untuk dapat mengetahui keberadaan atau gambaran umum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, akan penulis uraikan dalam Profil singkat di bawah ini :

Tabel II.1
Data Demografi KPKNL

Nama UPT	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Alamat	JL.Jendral Sudirman No.24, Tangkerang Tengah, Kec.Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau
Kode Pos	28125
Telephone	(0761)23845

Sumber Data : Data Olahan Tahun 2021

Penertiban Barang Milik Negara (BMN) yang terdiri dari kegiatan inventarisasi, penilaian dan pemetaan permasalahan BMN mengawali tugas DJKN dalam pengelolaan kekayaan negara, dilanjutkan dengan koreksi nilai neraca pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) dan Laporan Keuangan Kementerian/Lembaga (LKKL). Dari kegiatan ini, LKPP yang sebelumnya mendapat opini disclaimer dari BPK RI, telah meraih opini wajar dengan pengecualian. Pada periode pelaporan 2012, sebanyak 50 dari 93 kementerian atau lembaga meraih opini wajar tanpa pengecualian.

Mengingat fungsi pengelolaan aset negara yang merupakan pos terbesar neraca pada LKPP dan sebagai kontributor perkembangan perekonomian nasional, saat ini DJKN tengah melaksanakan transformasi kelembagaan sebagai bagian dari Transformasi Kelembagaan Kementerian Keuangan. Transformasi kelembagaan di DJKN ini dimaksudkan untuk meningkatkan dan mempertajam fungsi DJKN yang terkait dengan manajemen aset dan special mission pengelolaan kekayaan negara.

1) Visi DJKN 2020-2024

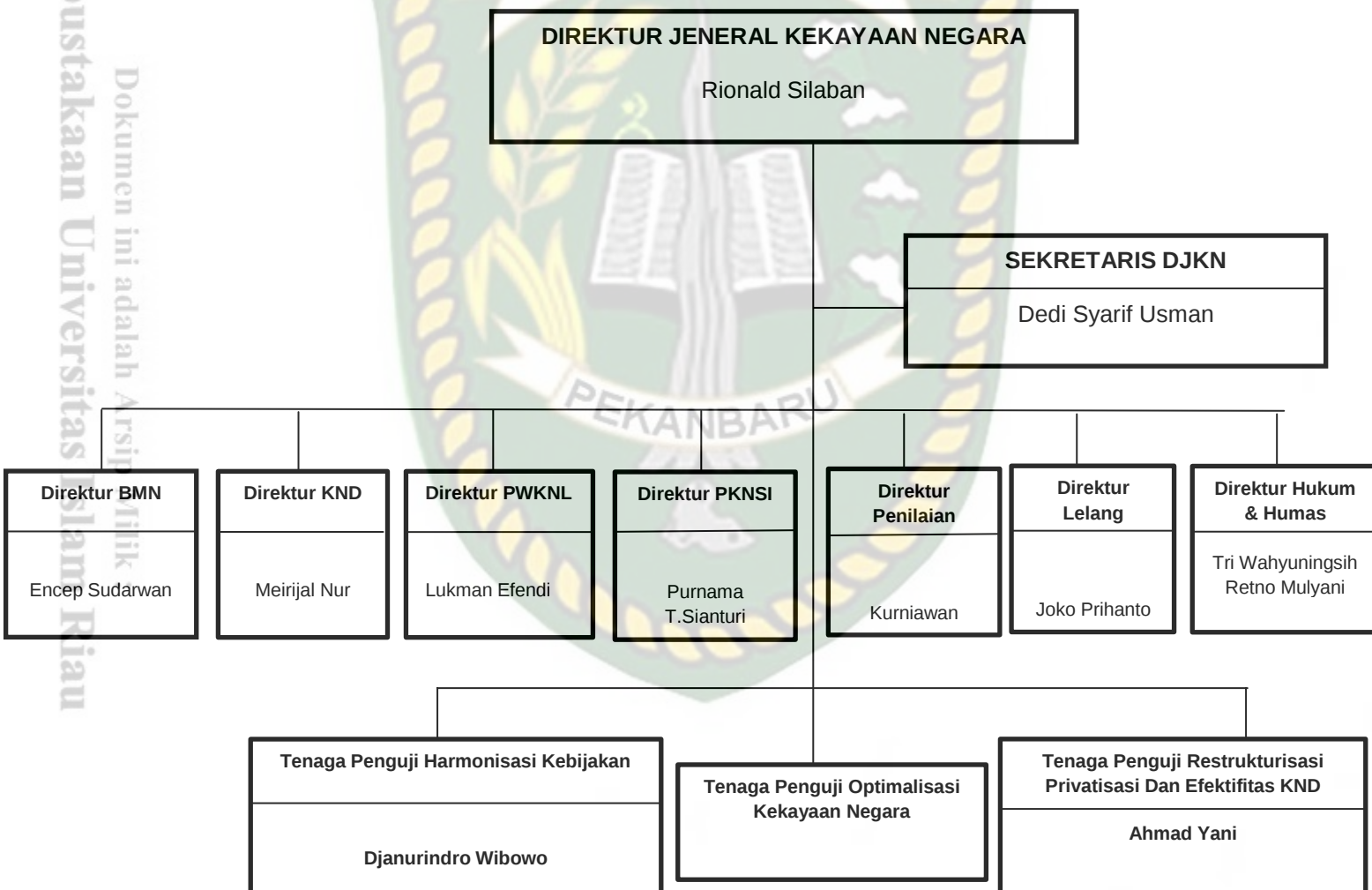
Menjadi Pengelola Kekayaan Negara yang Profesional dan Akuntabel dalam rangka mendukung visi Kementerian Keuangan: Menjadi Pengelola Keuangan Negara untuk mewujudkan Perekonomian Indonesia yang Produktif, Kompetitif, Inklusif, dan Berkeadilan, serta untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

2) Misi DJKN 2020-2024

- a) Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara.
- b) Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
- c) Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan kekayaan negara.
- d) Menghasilkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.

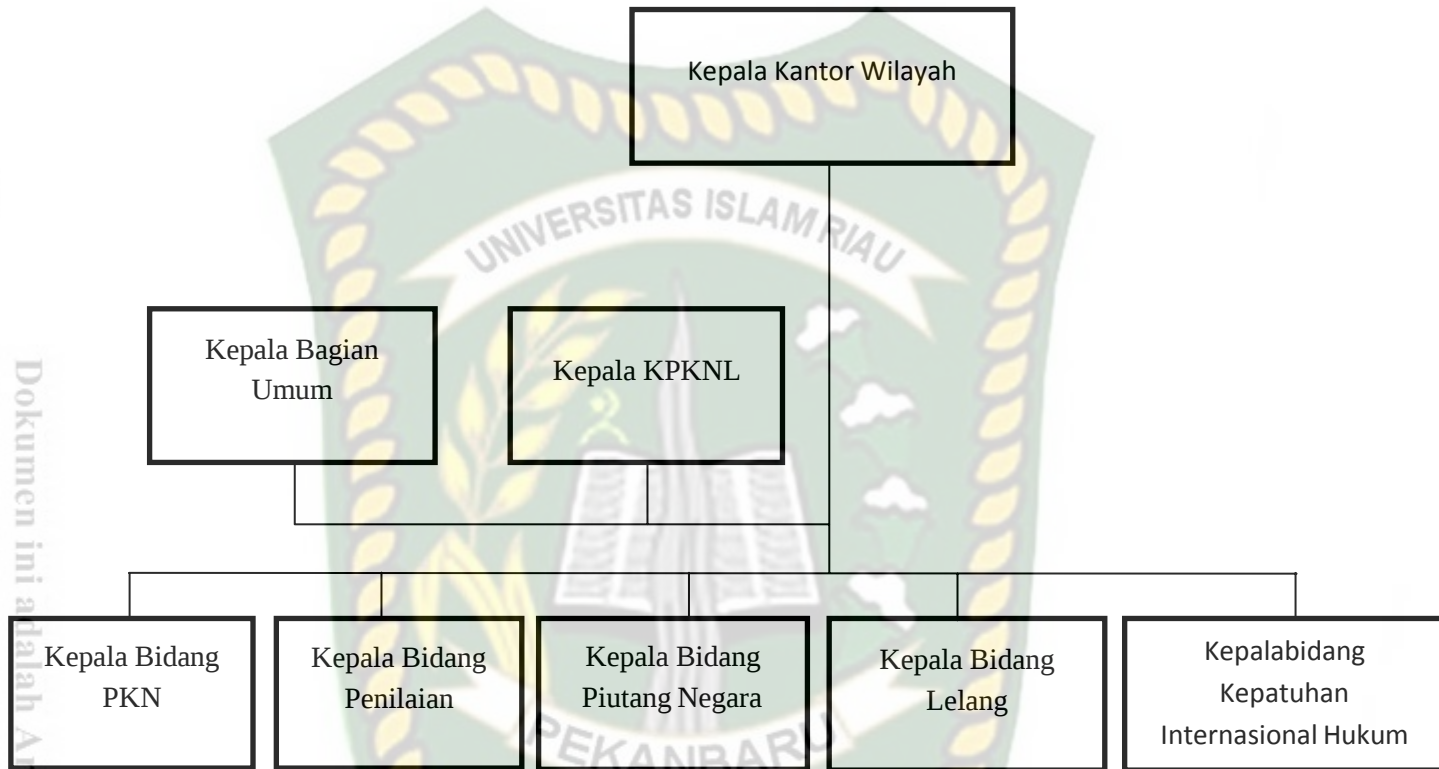
- e) Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.

Tabel II.2
Struktur Organisasi Kantor Pusat DJKN



Tabel II.3

Struktur Organisasi Kantor Wilayah DJKN



3. Ruang lingkup Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Pekanbaru :

Dalam menyelenggarakan tugasnya, KPKNL mempunyai fungsi diantaranya adalah Fungsi Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara. Ada pula Fungsi Registrasi verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara, registrasi penerimaan berkas, penetapan penagihan pengelolaan barang jaminan, eksekusi pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang atau penjamin hutang. Selain itu

terdapat pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang dan pelaksanaan administrasi kantor pelayanan kekayaan dan lelang.

Pengelolaan Kekayaan Negara(Aset) Merupakan salah satu representasi fungsi kementerian keuangan sebagai bendahara umum negara(BUMN).Pengelolaan kekayaan negara berkembang secara signifikan setelah fungsinya dilaksanakan secara full dedicated dalam unit setingkat eselon 1,Yaitu Direktorat Jendral Kekayaan Negara(DJKN) pada tahun 2006, Dan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) memiliki tugas untuk menyempurnakan ruang lingkup kekayaan negara yang dikelola meliputi Barang Milik Negara (BMN), kekayaaan negara dipisahkan (KND) dan kekayaan negara lain-lain (KNL). DJKN juga melaksanakan fungsi penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang.

Dalam perkembangannya, nilai aset mengalami perkembangan yang signifikan terutama aset tetap yang meliputi tanah dan bangunan. Hal tersebut merupakan hasil dari pelaksanaan inventarisasi dan penilaian atas seluruh aset Kementerian/Lembaga yang dilaksanakan pada tahun 2007-2012. Mulai tahun 2007 Kementerian Keuangan menggulirkan program 3T, yaitu Tertib Administrasi, Tertib Fisik, dan Tertib Hukum, dimana salah satu kegiatan prioritasnya adalah pelaksanaan inventarisasi dan penilaian. Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan aset dari sisi administrasi dan fisik. Direktorat Jenderal

Kekayaan Negara (DJKN) memiliki tugas untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis dibidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. DJKN memiliki instansi vertikal yaitu kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang kota pekanbaru.

B. Tinjauan Umum Tentang Debitur

1. Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan

Salah satu kegiatan usaha perbankan adalah berupa pembertan kredit. Pemberian kredit merupakan pemberian pinjaman uang oleh bank kepada anggota masyarakat yang umumnya disertai dengan penyerahan jaminan kredit oleh debitur (peminjam). Terhadap penerimaan jaminan kredit tersebut terkait dengan berbagai ketentuan hukum jaminan. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, pengikatan jaminan, lembaga jaminan, eksekusi, dan penjualan jamunan, penanggunan utang, dan lainnya sepenuhnya wajib dan seharusnya dipatuhi bank dalam rangka kegiatan pemberian kreditnya.

“Bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memerhatikan aspek yang terkait termasuk aspek hukum jaminan”. (Bahsan, 2007, hal. 102-105)

Banyak hal mengenai jaminan kredit yang dapat dikaitkan dengan ketentuan hukum jaminan. Salah satu contoh adalah tentang penerapan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang mengatur tentang kedudukan harta seorang yang berutang untuk menjamin utangnya. Bank pemberi kredit hendaknya sepenuhnya memahami dan mematuhi ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata.

Tersebut untuk mengamankan kepentingannya sebagai pihak yang berputang Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata seharusnya di patuhi pada waktu bank melakukan penilaian calon nasabah dan ketika melakukan penanganan kredit bermasalah debitur Pada waktu melakukan penilaian calon debitur yang mengajukan permohonan kepadanya, bank seharusnya berdasarkan kepada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dapat meyakini harta yang dimiliki oleh calon debitur untuk menjamin pelunasan kredit di kemudian hari.

Penyitaan terhadap benda debitur itu tidak mengandung preferensi, dalam arti bahwa dengan adanya *beslag* tersebut tidak akan mengakibatkan bahwa benda-benda yang di *beslag* itu hanya untuk pemenuhan piutang kreditor yang bersangkutan dan menyampaikan kreditor lain. Namun meskipun demikian penyitaan mengandung keuntungan dalam beberapa hal, karena dapat menyuruh menjual benda jaminan di muka umum dan mengambil hasilnya untuk pemenuhan piutangnya.

“Debitur tidak dapat lagi menjual, menyerahkan kepada orang lain, atau membebaninya dengan gadai atau hipotek terhadap benda-benda yang disita”. (Usman, 2008, hal. 83)

Harta calon debitur adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan atas kredit yang bersangkutan. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPdata tersebut, jaminan atas kredit yang diterima debitur tidak terbatas pada harta debitur yang telah dikuasai bank atau yang diikat melalui sesuatu lembaga jaminan. Semua harta debitur adalah jaminan atas kredit yang ditentukannya dari bank, dan dalam praktik perbankan mengenai harta debitur sebagaimana yang dimaksud oleh ketentuan KUHPdata tersebut sering dicantumkan dalam ketentuan perjanjian kredit. Sehubungan dengan itu hukum jaminan sangat berkaitan dengan kegiatan perbankan terutama dalam rangka pemberian kredit yang dilakukannya. Secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam kegiatan perekonomian saat ini penerapan hukum jaminan lebih banyak ditemukan dalam kegiatan pemberian kredit perbankan.

Fungsi jaminan kredit perbankan sebagaimana telah dikemukakan pemberian kredit adalah salah satu bentuk pinjaman uang. Dalam suatu pinjaman uang sering dipersyaratkan adanya jaminan utang yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya.

“Menegenai penjaminan utang, dalam hukum positif di Indonesia terdapat berbagai peraturan perundangundangan yang mengatur atau

berkaitan dengan jaminan utang yang sering disebut dengan sebutan hukum jaminan". (Khoidin, 2009, hal. 55)

Ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang berlaku memberikan pengaturan yang akan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pinjaman uang dan jaminan utang tersebut. Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, Mengenai jaminan utang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu dipersyaratkan pada setiap skim perkreditan.

Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) sesuatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas utangnya. Bank mungkin saja dapat menyetujui pemberian kredit kepada debitur tanpa masyarakan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang di nilainya. Sehubungan dengan itu adanya persyaratan yang mewajibkan (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) jaminan kredit.

Maka hal tersebut lebih berkaitan dengan beberapa fungsinya. mengenai fungsi jaminan kredit baik ditinjau dari sisi bank maupun dari sisi debitur dapat dikemukakan lebih lanjut sebagai berikut :

- a) Jaminan Kredit sebagai Pengamanan Pelunasan Kredit Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan memengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apa pun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku Khusus mengenai jaminan kredit, untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata setungya merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitus ingkar janji kepada bank.

Bila di kemudian hari debitur ingkar janji yaitu tidak melunasi stangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan Hasil pencawan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah

dinyatakan sebaga kredit macet. Cara pencarian jaminan kredit tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Dalam hal Ini pencarian jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatnya kepada lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk bekerja sama dengan bank, bentuk dan jenis jaminan kredit, kemampuan bank Untuk menangani pencairan jaminan kredit, dan sebagainya.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan di kembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit,

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan menyangdung risiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur Ingkar janji.

- b) Jaminan Kredit sebagai Pendorong MotivasiDebitur Pengikatkan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan

hartanya tersebut Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang di jadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicarkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan Intern masing-masing bank, nilai jaminan kedit yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibamnlingkan dengan nilai kredit yang diberi kan bank kepada debitur yang bersangkutan Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik. mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapa pun pasti tidak angin kehilangan harta (aset) nya karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan, mempunyai nilai-nilat tertentu. atau disayangi.

1. Fungsi yang Terkait dengan Pelaksanaan Ketentuan Perbankan

(Satrio, 2011, hal. 40)”Sedangkan fungsi jaminan kredit sebagaimana dikemukakan di atas. penguasaan dan pengikatan jaminan kredit secara sempurna terkait Pula dengan ketentuan lainnya di bidang perbankan Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dengan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA”.

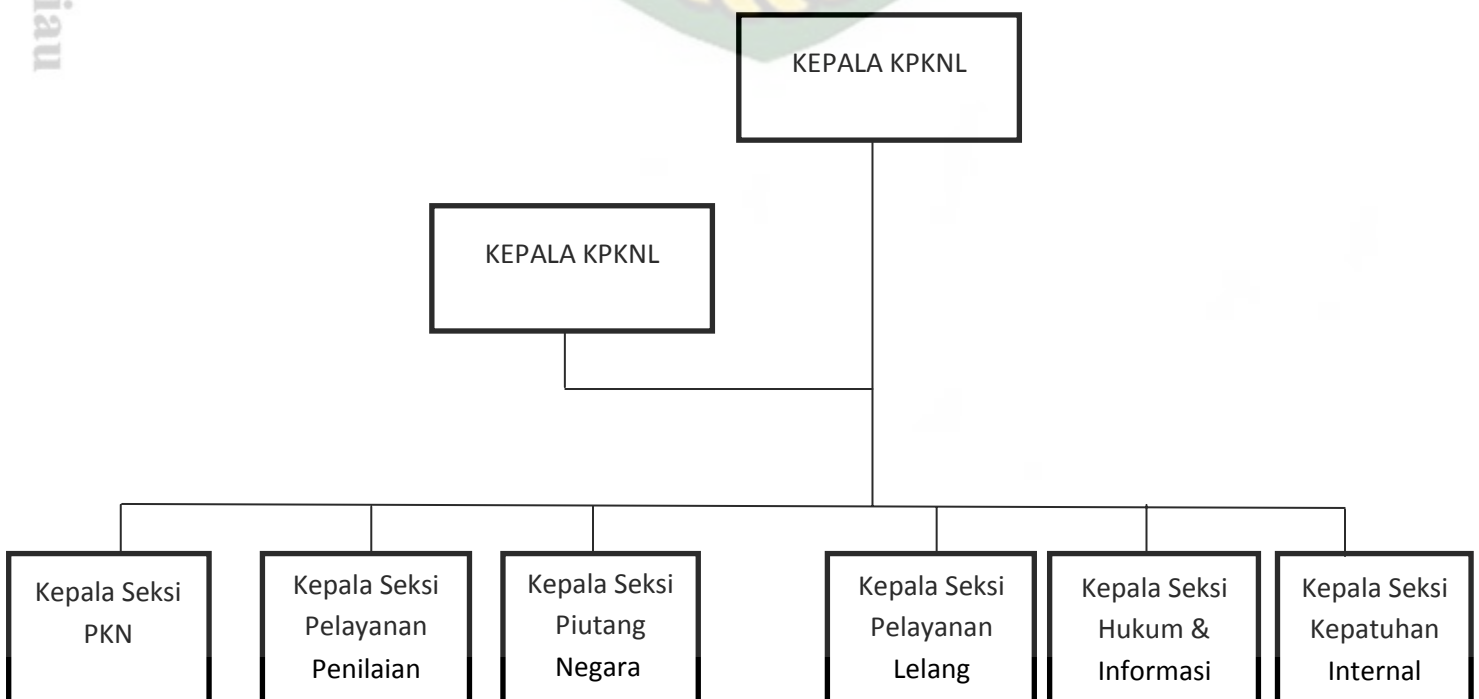
persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tan bahan fasilitas kredit penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya PBI

No 7/2/PB1/2005 beserta perubahannya sebagaimana yang telah diuraikan di atas mengatur dalam sebagian ketentuannya tentang agunan sebagai faktor pengurang dalam pembentukan PPA, yaitu mengenai besarnya persentase nilai agunan sebagai faktor pengurang dan syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi masing-masing jenis agunan yang dijadikan faktor pengurang. Ketentuan PBI tersebut menunjukkan adanya fungsi dan jaminan kredit dalam pembentukan PPA yang dikatkan dengan kualitas kreditnan.

Keterkaitan dengan ketentuan-ketentuan dari berbagai peraturan perundang-undangan tentang perbankan seperti yang tersebut di atas merupakan Fungsi lain dari jaminan kredit dan mendukung keharusan penilaian jaminan kredit secara lengkap oleh bank sehingga akan merupakan jaminan yang layak dan berharga.

Tabel II.4

Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang (KPKNL)



C. Tinjauan Umum Tentang Objek Jaminan

1. Pengertian Jaminan

“Kata ‘jaminan’ dalam peraturan perundang undangan dapat di jumpai pada Pam 1131 KUHPdata dan Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang di maksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, Biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi nya”. (Supramono, 2009, hal. 196-199)

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas barang-Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang, Hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan hutang debitur, Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang di tentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.

2. Sifat Perjanjian Jaminan

Setiap kali ada perjanjian jaminan, selalu dapat dipastikan ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang-piutang yang di sebut perjanjian pokok. Oleh karena itu, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi selalu didasarkan atas perjanjian yang terjadi sebelumnya.

Berlakunya perjanjian jaminan selalu bergantung dengan perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai maka perjanjian peminjaman juga ikut selesai, sebab tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin sebuah hutang kalau hutang itu sendiri tidak ada wujudnya. Sifat perjanjian yang demikian disebut accesoir. Untuk dapat membuat perjanjian jaminan maka dalam perjanjian pokoknya dapat disebutkan secara sederhana tentang adanya janji-janji mengenai jaminan. Dengan janji-janji ini dipergunakan sebagai sumber untuk terbitnya perjanjian jaminan yang dikehendaki oleh kreditur dan debitur. Jadi ketika membuat perjanjian jaminan, hal itu merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

3. Macam-macam Jaminan

Untuk dapat mengetahui tentang macam-macam jaminan utang maka harus diketahui lebih dahulu tentang sumber hukumnya. Ada dua sumber

hukum, yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Untuk sumber hukum tertulis, negara kita masih memakai KUH Perdata dan peraturan undang-undang lainnya. Sedangkan sumber hukum tidak tertulis berupa hukum kebiasaan sekarang sudah ditinggalkan.

Dari sejumlah peraturannya di dalam KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa terdapat dua bagian yaitu jaminan umum dan jaminan khusus yakni sebagai berikut :

a) Jaminan umum

Diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Pada jaminan umum serba tidak jelas apa yang di jaminkan sehingga kreditur merasa kurang aman terhadap piutangnya . Dari rumusan ketentuan tersebut terlihat bersifat umum karena objek yang dapat menjadi jaminan utang dapat berupa apa saja, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari. Kreditur dan debitur cukup bersifat pasif, tidak perlu ada komunikasi secara langsung yang bertimbal-balik untuk bersepakat membuat perjanjian jaminan, Oleh karena itu dapat dikatakan perjanjian yang demikian terjadi karena undang-undang, Ada kemungkinan debitur mempunyai lebih dari seorang kreditur, dan tanpa adanya perjanjian yang diadakan pan pihak lebih dahulu, para kreditur konkuren semuanya

secara bersama sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang itu.

Jadi di dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitur secara otomatis merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa yang lebih dahulu membuat perjanjian pokoknya (utang piutang). Semua kreditur mempunyai hak yang sama terhadap objek jaminan, namun mengenai pembayaran utang tidak dapat dibagi rata dari hasil penjualan barang tersebut. Untuk pembayaran utang dimaksud dengan cara mengikui ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, yaitu hasil penjualan barang: barang jaminan dibagikan kepada para kreditur menurut keseimbangan, dengan memperhitungkan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur, kecuali di antara para kreditur ada yang mempunyai hak untuk didahulukan.

Sehubungan dengan hal tersebut, jaminan yang demikian dalam praktik perkreditan (perjanjian jaminan utang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman, dan kurang terjamin bagi kredit yang bersangkutan. Latar belakangnya karena dengan jaminan seperti itu kredit tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur Yang ada sekarang dan berapa yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa saja debitur membuat hutang. Hal ini tidak jelas bagi kreditur sehingga wajar apabila kreditur merasa khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi semua hutang- hutangnya.

Dalam sengketa utang piutang yang di selesaikan melalui pengadilan negeri, apabila hutang-piutang tidak ada perjanjian jaminan tertulis kreditur sebagai penggugat biasanya memohon sita jaminan kepada benda bergerak atau tidak bergerak milik di debitur (tergugat), agar gugatan tergugat tidak sia-sia apabila di kabulkan oleh pengadilan. Penyitaan dilakukan dengan menyita lebih dahulu barang bergerak dan apabila nilainya belum mencukupi baru menyita barang tidak bergerak (pasal 197 ayat (1) HIR / pasal 208 ayat (1) RBG.

b) Jaminan Khusus

Berbeda dengan piutang khusus dengan objek jaminan yang jelas, perjanjiannya jelas, dan semata-mata untuk kepentingan pelunasan. Apabila debitur tidak memenuhi janjinya. Jaminan khusus yang diatur di dalam KUH Perdata dapat berupa barang maupun orang. Untuk jaminan berupa barang, debitur menyediakan barang-barang tertentu yang kemudian di buat perjanjian jaminannya. Apabila debitur wanprestasi, barang jaminan di jual untuk pembayaran hutangnya, Sedangkan jaminan orang yang di maksudkan adalah ada orang yang menanggung utang orang lain, dengan cara apabila debitur wanprestasi maka barang-barang si penjamin yang bersedia dijual untuk melunasi utang debitur tersebut.

Sejalan dengan dikenalnya dua macam barang, yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak, telah mempengaruhi jenis

pembebanan jaminannya. Dalam KUH Perdata untuk barang bergerak dibebani dengan Gadai, sedangkan untuk barang tidak bergerak di bebani dengan hipotek, gadai diatur dalam Pasal 1150-Pasal 1161 KUH Perdata, peraturan gadai masih tetap seperti itu, karena belum ada peraturan yang baru. Hipotek objeknya adalah tanah yang tunduk kepada hukum perdata barat. Lembaga jaminan ini dengan keluarnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU Pokok Agraria) " masih tetap berlaku sebelum terbentuk lembaga jaminan tanah yang baru, ketentuan hipotek yang diatur dalam Pasal 1162 pas 1232 KUH Perdata telah dicabut dengan berlakukannya UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bagi kalangan yang menghendaki penyanderaan dihidupkan kembali pada dasarnya ingin memperluas jangkauan penyanderaan, bukan hanya terbatas kepada debitur yang miskin saja. Terhadap debitur yang membangkang putusan pengadilan, padahal yang sebenarnya mampu membayar utangnya, dimungkinkan untuk dirangkul ke dalam payanderaan.mengenai hal tersebut menurut penulis, terhadap debitur yang memang miskin tidak perlu dilakukan penyanderaan. sedangkan menurut debitur yang nakal dengan sengaja beritikad tidak baik untuk tidak membayar hutangnya walupun harta benda cukup, perlu dilakukan penyanderaan. PERMA No. 01/ 2000 yaitu sebagai berikut :

1) Sebagai Perubahan Sikap Persoalan gijzehng ternyata berjalan dengan waktu yang cukup kma, dan setelah memasuki zaman reformasi, akhirnya MA menerbitkan PERMA (Peraturan MA) No, 01/2000 tentang Lembaga Paksa Badan. "berlakunya PERMA No. 01/2000 maka SEMA No. 02/1964 dan SEMA No. 04/1975 menjadi tidak berlaku lagi, karena dipandang mudah tidak sesuai tapi dengan keadaan dan kebutuhan hukum dalam rangka penegakan hukum dan keadilan serta pembangunan ekonomi Indonesia. Dengan dicabutnya kedua SEMA tersebut, maka dapat diterapkan lagi lembaga gijzelng, namun dalam PERMA No. 01/2000 mengatur kembali tentang lembaga tersebut.

2) Menggunakan Istilah Paksa Badan. Istilah gijzeling dalam PERMA No. 01/2000 tidak lagi diterjemahkan dengan penyanderaan. Istilah tersebut dipandang tidak tepat karena tidak mencakup pengertian terhadap debitur yang mampu, tetapi tidak mau memenuhi kewajibannya dalam membayar utang sehingga penerjemahannya disempurnakan menjadi “paksa badan”, tebagumana terkandung dalam pengertian Imprisonment for Civil Debts yang berlaku secara universal.

3) Debitur Beritikad Buruk Syarat untuk dapat memberlakukan lembaga paksa badan adalah debitur beritikad buruk. Seorang debitur dikatakan beritikad buruk. karena telah berbuat nakal

terhadap kreditur. Debitur sengaja tidak membayar hutang mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya tersebut, Debitur Yang sengaja " Menggelapkan" harta bendanya dengan berpura-pura miskin untuk menghindari pembayaran hutang. debitur yang demikian sudah lama diharapkan untuk dilakukan hukuman perdata berupa kurungan badan.

- 4) Besarnya Utang Pemberlakuan lembaga paksa badan dalam PERMA No 1 Tahun 2000 tidak ditujukan terhadap semua debitur, tetapi hanya ditujukan kepada debitur yang beritikad buruk dan dengan utang dalam jumlah tertentu. Jumlah hutang debitur yang dapat dikenakan lembaga ini disyaratkan minimal sebesar Rp 1 miliar. Debitur yang memiliki hutang di bawah minimal tersebut walaupun beritikad tidak baik, tidak dapat dikenakan lembaga paksa badan.
- 5) Debitur yang Dikecualikan Pagi debitur yang telah berusia 75 tahun ke atas, dikecualikan Untuk hukuman paksa badan ini, meskipun yang bersangkutan beritikad buruk dan mempunyai harta yang cukup untuk membayar hutang Dengan usia tersebut untuk seorang manusia pada umumnya tergolong sudah tua renta dan keadaannya sakit-sakitan. Apabila dilakukan paksa badan dapat berakibat membahayakan jiwa debitur tersebut, karena debitur yang sudah sakit akan bertambah lagi penyakitnya.

Padahal hukuman paksa badan bukan bertujuan untuk mempercepat kematian seseorang.

6) Ruang Lingkup Diperluas, Pada awalnya lembaga paksa badan hanya ditujukan terhadap debitur tertentu saja, tetapi di dalam PERMA No. 01/2000 ruang lingkup diperluas yaitu :

- a. Penanggung hutang antara debitur dengan penanggung atau penjamin hutang memang saling berhubungan antara yang satu dengan yang lainnya pada dasarnya adalah satu kesatuan yang utuh. Masuknya penjamin hutang tidak berpengaruh terhadap pembagian pembayaran hutang. ini karena hutang tidak di bagi berapa banyak yang menjadi tanggung jawab debitur dan berapa banyak yang menjadi tanggung jawab penjamin hutang. Tanggung jawab penjamin utang baru muncul setelah harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi hutang Kekurangan tersebut menjadi tanggung jawab penjamin hutang, Jadi, apabila untuk menutupi kekurangan itu penjamin hutang tidak beritikad baik menunjukkan harta kekayaannya untuk pelunasan hutang debitur, maka penanggung utang dapat dikenakan lembaga paksa badan sebagaimana PERMA 01/2000. Demikian pula jika debitur dan penanggung utang sama-sama peukad buruk sehingga tidak terlaksana

pelunasan utang debitur, maka mereka dapat dilakukan paksa badan secara bersama-sama.

- b. Debitur atas grosse akta, Perluasan ruang lingkup lembaga paksa badan juga termasuk debitur atas grosse akta, karena dengan akta yang berkepalanya "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim. Grosse akta yang dimaksudkan adalah grosse pengakuan utang, grosse akta hak tanggungan, dan grosse akta fidusia. Ketiga akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, di mana eksekusi masing-masing akta tidak mengikuti prosedur gugatan perdata dan langsung mengikuti tahap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila setelah diamaning debitur tetap tidak membayar utang yang telah diperjanjikan, maka dilakukan sita eksekusi (executorial beslag) terhadap barang-barangnya. Namun jika pada waktu juru sita pengachlan ke tempat debitur untuk melaksanakan penyitaan, ternyata, debitur menyembunyikan barang-barangnya sehingga penyitaan menjadi gagal, maka debitur telah beritikad buruk dalam membayar utangnya. Debitur grosse akta yang demikian dapat dikenakan paksa badan.

- 7) Lamanya Paksa Badan, Pelaksanaan lembaga paksa badan dilakukan secara bertahap, Untuk tahap awal paling lama adalah

enam bulan, apabila waktunya habis dapat diperpanjang paling lama enam bulan berdasarkan kebutuhan, Adapun secara keseluruhannya lembaga paksa badan tidak boleh melebihi waktu tiga tahun.

8) Biaya Paksa Badan Biaya paksa badan dibebankan kepada pemohon paksa badan karena itu harus ditetapkan dengan penetapan pengadilan. Biaya Ini untuk kepentingan pemeliharaan selama termohon berada di lembaga pemasyarakatan, atau rumah tahanan negara, Pemohon harus dapat memerinci banyak biaya yang dibutuhkan dalam sehari-hari dan hal ini menjadi bahan pertimbangan bagi ketua pengadilan negeri dalam mengeluarkan penetapannya Ketua pengadilan negeri akan mempertimbangkan, berdasarkan kelayakan kehidupan sehari-hari seseorang pada umumnya.

9) Paksa Badan sebagai Kepuasan Batin Kreditur, Penggunaan lembaga paksa badan di satu sisi merupakan kepuasan batin bagi kreditur, dengan dilatarbelakangi gagalnya mengeksekusi pembayaran hutang debitur. Siapa pun krediturnya jika pembayaran hutang tidak terlaksana lantaran debitur berbuat nakal dan beritikad buruk, pasti sakit hati karena dipermainkan. Apalagi penagihan hutang tersebut dilakukan dengan eksekusi melalui pengadilan. Dengan dapat memasukkan debitur ke dalam lembaga paksa badan, kreditur akan memperoleh kepuasan batin,

meskipun hutangnya tetap tidak dibayar. Di sini kreditur bersedia menanggung resiko yaitu mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk membayar selama debitur menjalani paksa badan. Bagi debitur nakal memandang lembaga paksa badan sebagai “kompensasi” atas pembayaran hutangnya kepada kreditur. Dengan menjalani paksa badan dianggap utangnya telah dibayar lunas. Keadaan ini membawa pengaruh terhadap perjanjian pokoknya menjadi berakhir, dan mempengaruhi pula terhadap debitur yang tidak mungkin akan ditagih lagi oleh kreditur.

- 10) Kasus De Mat Investment setelah terbitnya PERMA No 01/2000 BPPN (badan penyehatan perbankan) pernah mengajukan paksa badan terhadap pemilik dan pengusaha grub dharmala. pengurus Grup Dharmala, Mereka dianggap bertanggung jawab atas jaminan hutang PT.mansur ekspor impor sebesar Rp. 17,7 miliar d Bank exim, yang kemudian bank tersebut melebur diri ke Bank Mandiri, hutang itu telah ditangani oleh BPPN dan setiap hutang ditagih ataupun diajak untuk berunding mereka selalu mengelak sehingga merasa gregetan.

“Permohonan paksa badan diajukan BPPN ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sampai tujuh kali persidangan para termohon tidak hadir karena kabarnya Mereka pergi ke luar negeri (Tempo, 26 Februari 2001)”. (Supramono, 2009, hal. 333-336)

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Dan Kendala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Manfaat Proses atau prosedur adalah Suatu prosedur dapat memberikan beberapa manfaat antara lain:
 - a. Memudahkan dalam menentukan langkah langkah kegiatan untuk masa yang akan datang
 - b. Mengubah pekerjaan yang berulang ulang menjadi rutin dan terbatas, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya saja Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana
 - c. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing masing.

Mengenai proses dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Pengajuan permohonan tertulis perihal esksekusi kepada kepala kantor pelayanan kekeyaan negara dan lelang (KPKNL) yang

merupakan instansi pemerintah yang berada di dalam Direktorat Jenderal kekayaan negara pada kementrian keuangan. Dalam hal ini bank juga adapat meminta penggunaan jasa pra lelang dari balai lelang swasta.

- b. KPKNL atau Balai lelang swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan, bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur
- c. Setelah dokumen tersebut di atas di anggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank
- d. Bank melakukan pengumuman lelang jika barang yang di lelang adalah barang tidak bergerak atau barang bergerak, makapengumuman dilakukan sebanyak 12 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui syrat kabar harian, dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.
- e. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur

Serta kendala yang dihadapi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang yaitu sebagai berikut :

Apabila ditinjau secara keseluruhan mengenai persoalan yang sedang ditangani oleh pihak KPKNL dalam hal layanan informasi terkait Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang tidak sedikit jumlahnya maka hal tersebut juga menjadi kendala KPKNL mengambil tindakan yang telah seharusnya dilakukan.

Selanjutnya berikut penulis sajikan Data hasil survei ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, berikut data yang penulis dapatkan :

Keterangan Data di bawah ini :

A1 : Permohonan Melalui Kantor Pusat DJKN A2: Penerusan Dari PPID Kemenkeu

B : Permohonan Melalui PPID Tk II C: Permohonan Melalui PPID Tk III

Tabel III.1
Data Informasi Pelayanan

No	Lingkup Informasi Diminta	Jumlah				Jumlah Total
		A1	A2	B	C	
1	Sekretariat	0	0	0	0	0
2	Barang Milik Negara	5	0	0	0	5
3	Kekayaan Negara di Pisahkan	1	3	0	0	4
4	Piutang Negara dan Kekayaan Negara	0	0	0	2	2
5	Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem	5	0	0	0	5

	Informasi					
6	Penilaian	3	0	0	0	3
7	Lelang	1	0	0	19	20
8	Hukum dan Hubungan Masyarakat	1	0	0	0	1
JUMLAH PERMOHONAN SELURUHNYA		16	3	0	13	40
A	Surat	2	0	0	5	7
B	Email	3	3	0	3	9
C	e-PPID	9	0	0	0	9
D	Ruang Layanan / Petugas	2	0	0	13	15

JUMLAH PERMOHONAN DIPENUHI		7	2	0	0	9
A	Diberikan Seluruhnya	6	2	0	0	8
B	Diberikan Sebagian	1	0	0	0	1
JUMLAH PERMOHONAN DITOLAK		9	1	0	21	31
A	Tidak dikuasai	5	1	0	0	6
B	Informasi Dikecualikan	4	0	0	21	25

KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON		16	3	0	21	40
A	WNI	15	3	0	21	39
B	Badan Hukum Indonesia	1	0	0	0	1
JANGKA WAKTU PENYELESAIAN		16	3	0	21	40
A	1 s.d 10 Hari Kerja	11	2	0	21	34
B	11 s.d 17 Hari Kerja	5	1	0	0	6

JUMLAH HARI LAYANAN	13 4	31	0	78	234
INDEKS RATA-RATA HARI LAYANAN	6,08				6,08

JUMLAH KEBERATAN INFORMASI	1	0	0	0	1
JUMLAH SIDANG SENGKETA INFORMASI	1	0	0	0	1

a. Terhadap Kendala Yuridis

Pihak KPKNL Pekanbaru tidak dapat berbuat banyak untuk melakukan penyelesaian, karena yang menjadi kendala faktor hukumnya yaitu ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 dan PP No. 33 Tahun 2006. Atas hambatan ini pihak KPKNL Yogyakarta hanya dapat memberi

masuk agar pihak bank pemerintah juga memanfaatkan ketentuan yang dibuat dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selain memanfaatkan ketentuan PP No. 33 Tahun 2006. Selain itu ketentuan Pasal 6 dan 11 ayat (2) huruf e UU No. 4 Tahun 1996 yang mengatur pemegang hak tanggungan pertama yang dapat melakukan penjualan di bawah kekuasaan sendiri, apabila terjadi penjaminan secara bertingkat, dianggap pihak KPKNL telah memberikan batasan kewenangan kreditur dalam melakukan eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL. Adanya ketentuan ini menyebabkan kreditur kedua dan selanjutnya hanya dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui bantuan pengadilan dengan jalan mengajukan gugatan perdata. Menurut keterangan pihak KPKNL Pekanbaru, secara tidak langsung ketentuan ini juga telah membatasi kekuatan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan terutama bagi kreditur tingkat dua dan seterusnya.

Pihak KPKNL Pekanbaru juga berharap agar titel eksekutorial yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang jelas dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, Pihak KPKNL Pekanbaru juga berharap agar titel eksekutorial yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang jelas dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan sehingga pihak kreditur dapat melakukan eksekusi secara langsung melalui KPKNL, khususnya KPKNL Pekanbaru tanpa harus meminta bantuan dari

pengadilan. Hal ini dinyatakan pihak KPKNL Pekanbaru karena pengadilan merupakan pemohon lelang yang paling banyak di KPKNL Pekanbaru. KPKNL Pekanbaru berharap agar ada ketentuan hukum yang menegaskan bahwa titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan dapat langsung dilaksanakan.

Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) telah ditentukan bahwa pihak kreditur dan debitur dapat membuat janji-janji dalam APHT, di antaranya janji untuk pengosongan obyek hak tanggungan, tetapi kenyataannya ketentuan tersebut tidak bersifat mengikat. Menurut pendapat pihak KPKNL Pekanbaru, perlu ada aturan hukum yang menegaskan kembali perlunya pemuatan janji pengosongan obyek hak tanggungan agar pelaksanaan eksekusi oleh KPKNL dapat berjalan efektif dan memiliki dasar hukum yang jelas, karena selama ini yang diberi wewenang untuk melakukan pengosongan adalah lembaga pengadilan.

Adanya hambatan secara yuridis ini menunjukkan bahwa belum ada pemahaman yang benar terhadap maksud UU No. 4 Tahun 1996 di kalangan masyarakat. Jadi perlu dilakukan sosialisasi terus menerus atas isi dan maksud UU No. 4 Tahun 1996 agar semua lapisan masyarakat, terutama pihak-pihak yang sering memanfaatkan lembaga hak tanggungan, mempunyai pemahaman yang sama dan benar. Selain itu apabila memperhatikan adanya fakta bahwa terdapat beberapa ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 yang tidak konsisten antara

Satu dengan lainnya, sebaiknya perlu juga dilakukan pengkajian ulang atau amandemen terhadap pasal-pasal UU No. 4 Tahun 1996 agar konsisten dalam pengaturannya. Berkaitan dengan kewenangan KPKNL untuk melakukan eksekusi hak tanggungan maka perlu dibuat suatu peraturan yang dapat menjadi dasar hukum bagi KPKNL untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa penetapan dari pengadilan.

b. Terhadap Hambatan Sosiologis

Faktor penghambat secara sosiologis yaitu adanya kreditur yang tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna pihak KPKNL Pekanbaru tidak dapat berbuat apa-apa, karena pendaftaran hak tanggungan merupakan hak kreditur. Selain itu pihak KPKNL Pekanbaru tidak dapat melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan karena dengan tidak dibuatnya APHT oleh debitur dan kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan menyebabkan hak tanggungan tidak pernah lahir.

Seharusnya pihak debitur tidak hanya memegang SKMHT, tetapi juga membuat APHT dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan untuk mendapat sertifikat hak tanggungan. Apabila debitur tidak membuat APHT dan mendaftarkannya maka tidak ada jaminan hak tanggungan, karena lahirnya hak tanggungan adalah setelah didaftarkan. Selain itu menurut ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, apabila dalam jangka waktu 1 bulan untuk tanah yang sudah bersertifikat dan 3 bulan untuk tanah yang belum bersertifikat SKMHT tidak segera dibuatkan APHT, maka harus dibuat SKMHT yang baru. Dalam praktik biasanya

ketentuan ini disimpangi pihak bank sebagai kreditur dengan cara meminta debitur mengisi dan menandatangani formulir surat kuasa yang sudah disiapkan pihak bank dengan mengosongkan tanggalnya. Jadi pihak kreditur dapat segera membuat APHT dan mendaftarkannya segera setelah debitur menunjukkan tanda-tanda akan melakukan wanprestasi.

Terhadap hambatan eksekusi hak tanggungan karena adanya ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitur dengan Pejabat Lelang, pihak KPKNL Pekanbaru berusaha untuk memberikan pengertian pada debitur, karena KPKNL tidak pernah menetapkan limit harga. Dalam pelaksanaan lelang limit harga barang jaminan ditentukan oleh pemohon lelang, jadi KPKNL hanya menjalankan saja. Menurut KPKNL, harga yang terbentuk dalam pelaksanaan lelang biasanya tidak berbeda jauh dengan harga yang telah ditaksir. Pihak KPKNL juga menyarankan pada para debitur yang akan melakukan lelang dengan harga taksiran lebih dari 5 miliar untuk melakukan penaksiran harga pada petugas penaksir independen. KPKNL hanya dapat melakukan upaya apabila harga lelang berada di bawah harga limit. Upaya itu adalah dengan mengadakan lelang ulang agar dapat tercapai harga limit.

Atas adanya gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi, KPKNL tidak dapat berbuat apa-apa karena pihaknya hanya bertugas melakukan lelang, sedangkan proses eksekusi merupakan kewenangan pengadilan, tetapi apabila pihak ketiga melakukan gangguan pada proses lelang yang mengakibatkan batalnya dilaksanakan lelang,

maka KPKNL dapat melakukan upaya lain yaitu dengan mengadakan lelang ulang.

Berbagai Peraturan Dalam Lelang Eksistensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam banyak peraturan perundang-Undangan di Indonesia, terdapat dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus. Peraturan umum yaitu peraturan perUndang-Undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- 1) KUHPperdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139, (1), 1149 (1).
- 2) RBG (Reglemen Hukum Acarara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228.
- 3) RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208.
- 4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1979 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.
- 5) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindah tanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006

tentang Pengelohan Barang Milik Negara/Daerah.

Pengertian lelang dari para ahli, Menurut Prof. Polderman, Lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang menguntungkan bagi bagi si penjual dengan cara menghimpun para peminat, menurut Wennek adalah merupakan suatu sistem penjualan kepada publik dengan sejumlah barang, satu persatu dimulai dengan waktu yang di tentukan atau hari yang ditentukan. Lelang yang dilakukan pelelangan menawarkan harga barang dari peserta Instansi yang melakukan lelang dan memiliki hak penuh atas jaminan kebendaan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

1. Pengertian Lelang Menurut pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06 2016

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. lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum.

Fungsi Penjualan Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang, lelang memiliki dua fungsi yang sifatnya privat dan lelang yang sifatnya publik.

- 1) Fungsi Privat, terletak pada hakekat lelang dilihat dari tujuan perdagangan. Di dunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi

privat ini timbul pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela.

- 2) Fungsi Publik, Fungsi publik ini tercermin dari tiga hal yaitu :
- a. Mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasai Negara untuk efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan asset Negara.
 - b. Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang
 - c. Pelayanan penjualan barang mencerminkan wujud keadilan bagian
 - d. dari sistem hukum acara di samping eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Pajak, dan Perum Pegadaian.

Kelebihan Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang, beberapa kelebihan lelang antara lain :

- a. Adil dan Transparan Lelang dilakukan dengan adil dan transparan, artinya setiap orang diperlakukan sama dan dapat disaksikan oleh siapa saja.
- b. Aman Aman karena barang yang akan dijual telah diteliti keabsahannya oleh Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum.
- c. Kompetitif, Kompetitif, cara lelang yang khas menciptakan kompetisi penawaran dengan persaingan bebas diantara peserta.

- d. Cepat dan Efisien Cepat dan efisien, karena penjual dan pembeli berkumpul pada saat lelang dan pembayaran dilakukan secara tunai.
- e. Kepastian Hukum Kepastian hukum, karena pada setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang sebagai akta otentik yang dapat dipergunakan untuk balik nama.

Subyek Penjualan Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang, terdapat beberapa subjek yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan lelang tersebut yaitu:

b) Pemohon Lelang

Pemohon lelang adalah orang yang berbadan hukum yang mengajukan permohonan ke kantor lelang agar barang yang dimiliki dapat dilelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh Undang-Undang yang berlaku diberikan wewenang untuk menjual barang melalui pelelangan.

c) Peserta Lelang

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha yang menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti Hakim, Jaksa, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, dan yang terkait dalam pelaksanaan

lelang (Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006).

d) Pembeli Lelang

Pembeli lelang adalah orang atau badan yang menunjukkan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang. Pembeli lelang wajib membayar harga lelang, bea lelang, dan uang miskin serta pemungutan lainnya, apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya maka pembeli tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan, hal tersebut tercantum dalam pasal 50 Ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

e) Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan. Kewenangan yang diberikan kepadanya untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Macam-Macam Lelang

Berdasarkan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 lelang dibedakan menjadi dua macam, yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi.

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen dokumen Jain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, yang termasuk dalam lelang eksekusi antara lain: lelang sitaan PUPN, lelang eksekusi Pengadilan Negeri, lelang eksekusi pajak, Lelang harta pailit, lelang pasal 6 UUHT, lelang DJBC, lelang sitaan, lelang rampasan, lelang barang temuan dan lelang fidusia.

- 1) Lelang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
Lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang merupakan jaminan hutang di bank bank Pemerintah
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Lelang untuk melaksanakan putusan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, termasuk lelang Undang Undang Hak Tanggunga
- 3) Lelang Eksekusi Pajak Lelang yang dilakukan terhadap barang barang wajib pajak yang telah disita untuk membayar hutang pajak kepada Negara
- 4) Lelang Harta Pailit Lelang barang barang atau harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri

- 5) Lelang berdasar Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) Lelang barang barang atau harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditur yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi)
- 6) Lelang Barang-Baranag yang Tidak Dikuasai/Dikuasai Negara (Direktorat Jenderal Bea Cukai/DJBC)
- 7) Lelang barang barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya
- 8) Lelang Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHP
- 9) Lelang barang yang disita sebagai barang bukti dalam perkara pidana
- 10) Lelang Rampasan Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk Negara berdasarkan putusan Pengadilan NEgeri, misalnya alat yang dipakai untuk melakukan kejahatan, barang selundupan dan barang yang berhubungan dengan tindak kriminal
- 11) Lelang Barang Temuan Lelang barang-barang hasil temuan yang diduga berasal dari tindakan pidana, dan setelah diumumkan dalam waktu yang ditentukan tidak ada pemilikny
- 12) Lelang Fidusia Lelang barang yang telah diikat dengan fidusia karena debitur dipandang cidera janji

(wanprestasi). Lelang Eksekusi Benda sitaan Berdasar

Pasal 18 ayat (2) Undang Undang Nomor

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang noneksekusi dibagi menjadi dua yaitu lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang undangan diharuskan dijual secara lelang. Sedangkan lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang di lelang secara sukarela. Berikut beberapa macam lelang noneksekusi antara lain:

- 1) Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah
- 2) Lelang Noneksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai (Bukan penghapusan inventaris).
- 3) Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik BUMN, BUMD, Nonpersero
- 4) Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama.

2. Dokumen Persyaratan Lelang Hak Tanggungan

- 1) Dokumen Persyaratan Lelang yang bersifat umum :

- a. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebaga pihak Penjual
 - b. Daftar barang yang akan dilelang
 - c. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang (misalnya berupa nomor rekening Pemohon Lelang)
 - d. Syarat Lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
 1. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
 2. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli
 3. Jadwal kesempatan calon Peserta Lelang untuk melihat barang apabila, objek lelang berupa barang bergerak dengan nilai limit di atas Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- 2) Dokumen Persyaratan Lelang yang bersifat khusus
- 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 debitur yang harus dipenuhi.
- e. Salinan/fotokopi bukti bahwa :
 - 1. Debitur wanprestasi
 - 2. Debitur telah pailit
- f. Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks. BPPN
- g. Surat Pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
- h. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan

B. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Dibawah Harga Pasar Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekanbaru

Sebelum membahas tentang perlindungan hukum terhadap debitur yang objek jaminannya dilelang di bawah aragra apasar atau di bawah limit, maka akan dibahas kembali tentang Pengertian Debitur dan Kreditor. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU 37/2004”) menerangkan bahwa debitur adalah orang yang mempunyai utang, karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.

Pasal 1 angka 2 UU 37/2004 kemudian mendefinisikan kreditur sebagai orang yang mempunyai piutang, karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan, sehingga hubungan debitur dengan kreditur adalah utang piutang.

Pasal 1 angka & UU 37/2004 menerangkan bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul, karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi, debitur memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Pada intinya, jaminan debitur merupakan upaya bila debitur tidak sanggup membayar utang, maka debitur memberikan suatu barang berharga yang di kemudian hari bila debitur tidak sanggup membayar utang, maka barang berharga itu dapat dijual untuk membayar utangnya kepada kreditur.

Pelelangan Umum Objek Jaminan oleh karena Anda tidak menerangkan objek jaminan apa yang dimaksud, maka kami akan menerangkan secara langsung mengenai pelelangan umum objek jaminan ketika debitur tidak dapat membayar utangnya. Pelelangan objek jaminan itu dilakukan oleh orang/badan hukum/lembaga yang mempunyai kapasitas untuk menjual objek jaminan yang diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 PMK.06 2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“Permenkeu 27/2016”).

Pasal 43 Permenkeu 27/2016 berbunyi:

1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
3. Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Kemudian Pasal 44 Permenkeu 27/2016 menegaskan bahwa:

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat 1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Nilai limit yang dimaksud adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual.

Pasal 1 angka 19 Permenkeu 27/2016 mendefinisikan penjual sebagai orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Berdasarkan ketentuan tersebut, penjual dapat disamakan dengan kreditur yang diberi hak untuk menjual barang debitur untuk membayar utangnya.

Secara khusus mengenai penilai, Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101 PMK.01/2014 Tahun 2014 tentang Jasa Penilai. (“Permenkeu 101/2014”) menerangkan bahwa penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan pengelolaan, yang sekurangtidak lulus pendidikan awal.

Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan penilaian atas penilaian ekonomi, objek perkiraan sesuai dengan standar penilaian Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 17 dan 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111 PMK.06 2017 Tahun 2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara , istilah penilai dibedakan menjadi penilai publik dan penilai pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Penilai publik adalah penilai yang memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa diatur dalam Permenkeu 101/2014 dan perubahannya. Ketika Objek Jaminan Terjual di Bawah Nilai Limit Bilamana objek jaminan itu terjual di bawah harga yang telah membatalkan atau ditaksir, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah menggugat pada Pengadilan Negeri atas dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang berbunyi :

“Tindakan yang melanggar hukum dan kerugian kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Selain itu, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatanperbuatannya, melainkan juga kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kesembronoannya. Berdasarkan uraian tersebut, gugatan perbuatan melawan hukum dapat diajukan, karena kreditur sebagai penjual, baik karena kesalahan atau kelalaiannya, membuat objek jaminan telah terjual di bawah nilai limit”.

Pengertian perlindungan hukum Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya, Kebutuhan pembangunan bagi pembeli lelang sangat diperlukan pemerintah, mengingat pembeli lelang adalah masyarakat dan sekaligus investor. Ekonomi yang diharapkan berkembang pada lelang harus mampu menumbuhkan kepercayaan konsumen dalam hal ini pembeli lelang.

Hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Kunci kemajuan dunia usaha adalah konsumen/investor/masyarakat, maka jika tidak ada perlindungan bagi pembeli, tidak mungkin terjadi perkembangan lelang sebagai lembaga hukum sekaligus sebagai lembaga transaksi, atau lelang menjadi stagnan tanpa perkembangan. Pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena pembeli lelang merupakan solusi bagi Negara yang mengalami kerugian karena adanya debitor yang tidak dapat melunasi atau mengembalikan pinjaman uang kepada Bank sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, maka dari itu sudah seharusnya bagi pembeli lelang mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa terhadap objek yang di lelang.

Pembeli lelang harus memperoleh dan menguasai barang yang dibelinya dan apabila terjadi ada gugatan, seyogyanya pihak pembeli tidak

ikut dihukum. Kepastian hak dan keadilan terhadap penggugat baik debitor, maupun termohon eksekusi maupun pihak ketiga yang menggugat diperoleh dengan memperoleh ganti rugi yang dibebankan kepada pihak yang secara langsung berbuat atau setidaknya kerugian dapat dibebankan kepada penjual/bank.

Berdasarkan wawancara dengan pihak Bank, Star Auction, dan para pihak KPKNL selaku pelaksana lelang, dari pihak Bank yang berkaitan langsung dengan lelang mengatakan bahwa :

“Mereka sudah melaksanakan semua prosedur mengenai tata cara lelang dengan benar, maka seluruh permasalahan mengenai objek lelang merupakan tanggung jawab pembeli”.

Kutipan diatas bukan merupakan pihak Bank yang terkait langsung dengan permasalahan dalam skripsi ini, karena pihak Bank yang berkaitan langsung dengan permasalahan dalam skripsi ini tidak mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian, tetapi berdasarkan hasil wawancara dengan pembeli lelang mengatakan bahwa pihak bank yang terkait langsung dengan permasalahan ini telah bertanggung jawab dengan memberikan bantuan biaya eksekusi terhadap objek yang di lelang.

Berdasarkan wawancara kepada pembeli lelang (Muchran) sebagai pihak yang bersangkutan langsung dalam kasus ini mengatakan bahwa, dia melihat pengumuman lelang eksekusi melalui salah satu media surat kabar di Pekanbaru, dan telah melihat langsung objek yang akan dilelang, karena tertarik dengan objek lelang, pembeli lelang memutuskan untuk ikut serta

dalam pembelian objek lelang. Pembeli lelang telah memenuhi semua syarat-syarat lelang sampai menjadi pemenang lelang.

Pembeli lelang mengatakan telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang, yaitu melunasi pembayaran sesuai dengan hasil lelang, dan menerima sertifikat Hak Tanggungan dan surat roya yang digunakan sebagai bukti agar dapat dilakukannya balik nama pemegang Hak Tanggungan diinstansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sampai pada tahap eksekusi, pembeli lelang menemui masalah mengenai penguasaan objek lelang, disebabkan oleh pemilik lama objek lelang (debitor) tidak ingin meninggalkan objek lelang.

Peraturan perundang-undangan pokok tentang lelang dalam (*Vendu Reglement*) sama sekali tidak mengatur ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pembeli lelang, demikian juga *Vendu Instructie*. KUHPerdara sebagai ketentuan umum yang mengatur jual beli tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang, demikian juga klausul Risalah Lelang sebagai hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak mencerminkan asas kepastian bagi pembeli lelang. Tidak adanya asas kepastian hukum yang diatur dalam undang-undang dan juga tidak adanya tanggung jawab dari penyelenggara lelang apabila terjadi sengketa, maka untuk mendapatkan perlindungan hukum dan memperoleh hak-haknya, pemenang lelang yang memiliki bukti-bukti sah kepemilikan objek lelang yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang namanya sudah beralih ke pemenang lelang dapat memperoleh haknya

sebagai pemenang lelang yaitu menguasai sepenuhnya objek lelang yang dimenangkan melalui lelang. Setelah sekian lama, pemenang lelang yang ingin melanjutkan perbaikan terhadap objek lelang tersebut, ternyata objek telah ditempati kembali oleh keluarga pemilik lama objek lelang. Keluarga dari pemilik lama objek lelang tidak mau meninggalkan lokasi dengan alasan telah mengontrak objek lelang tersebut kepada pemilik sebelumnya, sehingga pemenang lelang memberikan solusi dengan memberikan uang dan menyewakan mobil untuk memindahkan perabotan rumah tangga keluarga pemilik lama objek lelang tersebut, namun keluarga dari pemilik objek lelang tersebut tidak ingin meninggalkan objek lelang tanpa alasan yang jelas.

Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh pemenang lelang terhadap objek lelang tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, apabila pemenang lelang selaku pemegang Hak Tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi langsung, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan terhadap Pengadilan Negeri Pekanbaru agar diberikan perlindungan dalam hal eksekusi objek lelang tersebut, akan tetapi sangat lambatnya respon yang diberikan pihak yang berwenang untuk sekiranya mendampingi putusan pengadilan dalam hal mengeksekusi objek lelang tersebut, maka nasib dari pemenang lelang untuk menguasai objek lelang yang dimana posisi pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik tidak jelas. Berikut di bawah ini penulis terakan presentase data permohonan layanan informasi publik terkait Pelayanan lelang pada

KPKNL yang di dapat langsung dari Survei yang telah dilakukan pada bulan april ketika penulis melakukan kunjungan langsung pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang:

Tabel III.2
Data Permohonan Informasi Publik

No	Permohonan Informasi Publik	Jumlah	Presentase
1	Januari	9	28,6 %
2	Februari	5	20,4 %
3	Maret	6	20,8 %
4	April	10	30,2 %
Jumlah		30	100 %

Sumber data : Survei KPKNL April 2021

Berdasarkan hasil data tabel di atas dapat dilihat bahwa msyarakat yang melakukan permohonan pelayanan terhadap KPKNL bulan april kembali mengalami peningkatan, yang mana peningkatan tersebut tidak dapat diperkirakan setiap bulannya, tidak semua permasalahan yang diterima KPKNL selalu diproses, terkadang juga bisa ditolak karena alasan-alasan tertentu.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mengenai proses dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah Pengajuan permohonan tertulis perihal esksekusi kepada kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL), Balai lelang swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, Setelah dokumen tersebut di atas di anggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank, Bank melakukan pengumuman lelang, Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.
2. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh pemenang lelang terhadap objek lelang tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang apabila pemenang lelang selaku pemegang Hak Tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi langsung, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan terhadap Pengadilan Negeri Pekanbaru agar diberikan perlindungan dalam hal eksekusi objek lelang tersebut.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), untuk lebih menyempurnakan terkait pelayanan karena bagaimanapun pelayanan

itu akan berlaku bagi setiap masyarakat, lebih meningkatkan dan memperhatikan segi sarana dan prasarana. lebih mempercepat dan memperbaiki strategi yang selama ini digunakan untuk menyelesaikan setiap permintaan agar nantinya dapat terealisasi dengan segera, dapat membuat program kerja baru dengan cara bersosialisasi dengan dengan banyak lembaga dan tidak hanya terpaku pada Perbankan, BUMN, BUMD, ataupun Pemda. Atau membuat program kerja bersama pelaku bisnis, bidang pendidikan, dan masyarakat luas, selain itu juga dapat berguna bagi masyarakat luas untuk dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat terhadap jenis pelayanan lelang di KPKNL kota pekanbaru.

2. Pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membantu mengembalikan uang Negara yang macet karena adanya debitur yang tidak dapat mengembalikan pinjaman uang Negara sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, maka seharusnya peraturan mengenai lelang lebih mendapatkan tempat khusus bagi pemenang lelang, berupa perlindungan hukum bagi pemenang lelang, sehingga bagi calon-calon pembeli lelang yang berikutnya tidak merasa khawatir apabila terjadi sengketa dalam hal eksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Ali. (2007). *hukum perbankan syariah*. jakarta: sinar grafika.
- Arba, D. A. (2012). *hukum hak tanggungan*. jakarta: Sinar grafika.
- Badruzaman, M. D. (2009). *serial hukum perdata buku kedua*. jakarta: mandar maju.
- Bahsan. (2007). *hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan indonesia*. jakarta: PT Raja Grafindo persada.
- Bahsan, D. A. (2012). *hukum hak tanggungan*. jakarta: sinar grafika.
- H.S. (2011). *perkembangan hukum jaminan di indonesia* . jakarta: Rajawali Pers.
- HS. (2004). *perkembangan hukum jaminan di indonesia*. jakarta: PT Raja Grafindo Persada .
- HS. (2011). *Perkembangan hukum jaminan di indonesia*. jakarta: rajawali pers.
- Kamsir. (2014). *Dasar-dasar perbankan* . jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Khoidin, M. (2009). *hukum jaminan*. Bandung: laksbang justisia.
- Marzuki, P. M. (2008). *pengantar ilmu hukum*. jakarta: kencana predana media group.
- Marzuki, P. M. (2010). *penelitian hukum*. jakarta: kencana prenada media group.
- Masjchoen, S. S. (2007). *Hukum jaminan di indonesia*. yogyakarta: liberty yogyakarta.
- Muljadi, K. (2008). *seri hukum harta kekayaan, hak tanggungan*. jakarta: kencana.
- Musadad, A. (2020). *hukum jaminan*. jakarta: litnus.
- Salim. (2010). *perkembangan teori dalam ilmu hukum*. jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Santoso, U. (2010). *pendaftaran dan peralihan atas tanah*. jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Satrio, J. (2011). *hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan*. jakarta: citra aditya bakti.
- Sianturi, P. T. (2008). *perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Soekanto. (2008). *pengantar penelitian hukum*. jakarta: UI Pers.
- Soekanto, S. (2008). *faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. jakarta: rajawali pers.
- Soemitro, R. (1987). *peaturan dan intruksi lelang*. bandung: PT Eresco.
- Sofwan, S. S. (2000). *hukum perdata hukum benda*. jakarta: kebebasan.
- Subekti, R. (1989). *jaminan-jaminan untuk jaminan kredit menurut hukum indonesia*. Bandung: citra aditya bakti.
- Supramono, G. (2009). *perbankan dan masalah kredit*. jakarta: rineka cipta.
- Sutedi, A. (2012). *hukum hak tanggungan*. jakarta: Sinar grafika.
- Suyatno, T. (2003). *dasar-dasar perkreditan*. jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.
- Tatanusa, T. r. (2016). *Jaminan fidusia Undang-undang No.42 Tahun 1999*. jakarta: PT.tata nusa.
- Usman. (2008). *hukum jaminan keperdataan*. jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, R. (2001). *aspek-aspek hukum perbankan indonesia*. jakarta: PT Gramedia pustaka utama.

B. Peraturan Perundang-undangan

PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

PMK No.27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

C. Wawancara

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (yang diwawancara), Aftahul Rizki (Pewawancara), Pekanbaru, 19 April 2021

Direktur Bidang Pengurusan Lelang (yang diwawancara), Aftahul Rizki (Pewawancara). Pekanbaru, 19 April 2021

Pegawai Pengurusan Lelang (yang diwawancara), Aftahul Riski (Pewawancara), Pekanbaru 20 April 2021

D. Internet

<https://m.hukumonline.com/Klinik/detail/ulasan/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit>. (Diakses jam 11:00 Tanggal 17 April 2021).