

Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan

Fatma Fauzia

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Email: fatmafauzia16@gmail.com

Abstract

If the implementation of the credit agreement has developed into a non-current credit, the Bank must seek credit rescue. One form of credit rescue that can be done is the execution of collateral. In practice, the auction of execution of mortgage rights is carried out through an auction hall registered with the State Property and Auction Service Office (KPKNL). This research focuses on how the implementation of the auction of the execution of the object of mortgage rights through the private auction hall, how the role and responsibility of the private auction hall towards the implementation of the auction of the execution of the object of mortgage rights and what are the obstacles encountered in the implementation of the auction of the execution of the object of mortgage rights through the private auction hall. The results of this study are that the seller or owner of the goods who intends to sell goods by auction through the Auction Hall or the Class II Auction Officer's Office, must submit a written request for auction to the Leader of the Auction Hall or Class II Auction Officer, accompanied by auction requirement documents in accordance with the type of auction. The Auction Center or KPKNL is responsible for the formal truth, while the material truth is the responsibility of the seller or owner of the goods. The results of the next study are the obstacles encountered in the implementation of the auction, including the absence of auction enthusiasts, the collateral has not been registered, the selling value of the collateral object is smaller than the amount of the debtor's debt.

Keywords: Auction Center, Mortgage Rights, KPKNL.

Abstrak

Apabila pelaksanaan perjanjian kredit sudah berkembang menjadi kredit yang tidak lancar, maka Bank harus mengupayakan penyelamatan kredit. Salah satu bentuk penyelamatan kredit yang bisa dilakukan adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Pada praktiknya lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan melalui balai lelang yang terdaftar pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penelitian ini berfokus pada bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta, bagaimana peranan dan tanggungjawab balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta. Hasil penelitian ini yaitu penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai

Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Balai Lelang atau KPKNL bertanggungjawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik barang. Hasil penelitian berikutnya yaitu hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang di antaranya adalah peminat lelang tidak ada, barang jaminan belum didaftarkan, nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur.

Kata kunci: Balai Lelang, Hak Tanggungan, KPKNL.

PENDAHULUAN

Menjalankan suatu usaha diperlukan biaya yang cukup besar. Untuk itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan produksi yang di antaranya melalui pemberian kredit bank. Bank adalah lembaga keuangan yang diperlukan yang dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Secara sederhana dapat dikatakan sebagai lembaga perantara antara kelompok orang yang untuk sementara mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang untuk sementara pula kekurangan dana (*defisit spending group*).

Arti dari perantara tersebut adalah Bank menghimpun dana masyarakat dari masyarakat yang untuk sementara kelebihan dana, melalui piranti- pirantinya yaitu giro, tabungan, dan deposito. Selanjutnya, Bank menyalurkan dana masyarakat yang telah terhimpun itu, dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang untuk sementara memerlukan dana. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara Bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit.¹ Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 12.

tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.² Oleh sebab itu, kalau menyalurkan kredit bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya. Berarti mengamankan dana masyarakat yang ditempatkan di bank.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.³

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor yang lain.⁴ Peraturan hukum mengenai hak tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara peminjam (debitur) dengan pemberi pinjaman (bank). Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segalan bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta kepemilikan atas tanah dan bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika debitornya adalah badan hukum. Jika menurut bank permohonan yang diajukan oleh debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian fasilitas kredit kepada debitur.⁵

² Munir Fuady, *Hukum Per Kreditan Kontemporer. Cetakan Ke 2. Edisi Revisi.* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 43.

³ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit.* (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hlm. ix.

⁴ Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar dan Isnaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet", *Sainteks* Februari 2020, hlm. 704.

⁵ Supriadi Jufri, Anwar Borahima dan Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4 No. 2, April 2020, hlm. 103.

Pelaksanaan perjanjian kredit tidak selalu berjalan lancar, apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit yang bermasalah maka Bank harus mengupayakan penyelamatan kredit. Salah satu bentuk penyelamatan kredit yang bisa dilakukan adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Pada praktiknya lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan melalui balai lelang yang terdaftar pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, Pasal 1 ayat (1) Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap Hak Tanggungan ketika debitur telah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan didasarkan pada sertifikat hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila debitur cidera janji maka berhak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.⁶

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-Undang

⁶ *ibid.*, hlm. 103.

Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti dengan judul **Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan**. Dengan rumusan masalah yaitu mengenai bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta, bagaimana peranan dan tanggungjawab balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta.

PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Swasta

Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui penjualan di bawah tangan dan melalui proses lelang. Penjualan jaminan melalui proses lelang dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁷

1. Lelang Terbuka

Lelang yang dilaksanakan dengan cara: penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik-naik, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan pemenangnya adalah penawar harga tertinggi. Biasanya, yang umum diketahui oleh masyarakat awam adalah lelang yang dilaksanakan dengan cara seperti ini.

2. Lelang Tertutup

⁷ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2011) hlm. 63-64.

Lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran para peserta lelang dimasukkan ke dalam amplop tertutup dan diserahkan langsung kepada juru lelang pada saat lelang berlangsung. Setelah semua penawaran disetorkan, juru lelang akan membuka amplop tersebut satu per satu di hadapan para peserta lelang dan langsung membacakan. Pemenangnya adalah penawar harga tertinggi. Ada pengecualian khusus mengenai harga yang dipilih. Untuk lelang terhadap tender pelaksanaan suatu proyek atau pengadaan suatu barang (biasanya pengadaan barang dan jasa di lingkungan pemerintah atau BUMN), pemenang lelang adalah peserta dengan penawaran harga terendah terhadap spesifikasi barang atau jasa yang telah ditentukan.

Adapun untuk proses lelang itu sendiri, pelaksanaannya dapat dilakukan melalui dua cara yaitu, proses lelang secara langsung melalui balai lelang dan proses lelang melalui penetapan pengadilan. Untuk proses lelang secara langsung melalui balai lelang, proses lelang langsung ini hanya dapat dilaksanakan jika tidak ada kemungkinan bantahan dari pemilik aset (bisa rumah atau barang lainnya) dan barang yang akan dilelang tersebut sudah dikuasai oleh pemohon lelang (tidak perlu ada pengosongan lagi). Dengan kata lain, kondisi demikian termasuk ke dalam kategori lelang secara sukarela.

Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan pemilik barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang

Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Dalam hal Pemimpin Balai Lelang juga berstatus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, surat pengantar untuk penetapan jadwal pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pemimpin lain yang bertindak sebagai Penjual ada di Balai Lelang tersebut.⁸

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehubungan dengan itu, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Namun sebaliknya, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Bilamana penjual/pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual atau pemilik barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:⁹

- a. penetapan waktu dan tempat lelang;
- b. permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II;

⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 121.

⁹ *Ibid.* hlm 122.

- c. hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual atau Pemilik Barang, misalnya mengenai Nilai Limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri atas:¹⁰

- 1) salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
- 2) salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 3) salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- 5) salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan- peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- 6) surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- 7) salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

2. Peranan dan Tanggungjawab Balai Lelang Swasta terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan

Pejabat Lelang Kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan

¹⁰ Ibid, hlm. 127.

Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Balai Lelang dapat menyelenggarakan kegiatan jasa pra lelang dan/atau jasa pasca lelang untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL meliputi jenis lelang non eksekusi wajib dan lelang eksekusi. Kegiatan jasa pra lelang oleh Balai Lelang meliputi:

- a. meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- b. meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c. menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;
- d. menguji kualitas dan menaksir / menilai harga barang sesuai ketentuan;
- e. meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;
- f. mengurus asuransi barang yang akan dilelang;
- g. menyiapkan/ menyediakan sarana dan prasarana dalam kegiatan *aanwijzing* dan/ atau pelaksanaan lelang;
- h. memasarkan barang dengan cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/ atau
- i. menyediakan jasa lainnya sesuai izin yang diberikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan.¹¹

Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan lelang yang meliputi:

- 1) Menyelenggarakan lelang dihadapan Pejabat Lelang.

¹¹ Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

2) Menjaga kelancaran pelaksanaan lelang.

Balai Lelang dalam menyelenggarakan kegiatan jasa pelaksanaan lelang wajib mengadakan perikatan perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II mengenai pelaksanaan lelang dan honorarium Pejabat Lelang Kelas II. Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pasca lelang yang meliputi:

- a. mengurus pengiriman barang;
- b. mengurus balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli; dan/atau
- c. menyediakan jasa lainnya sesuai izin yang diberikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹²

Dalam suatu pelelangan ada beberapa pihak yang berkaitan dalam proses pelelangan baik secara langsung maupun tidak yaitu, pemohon lelang atau pemilik barang, KPKNL/ Balai Lelang, Pejabat Lelang, Instansi lain yang berkaitan dengan lelang, dan Peserta lelang/ Pembeli. Dalam proses pelelangan tidak terlepas antara Pejabat lelang dan KPKNL dimana dilihat dari bagan organisasi KPKNL bahwa Pejabat Lelang yang berkedudukan sebagai pejabat fungsional menjalankan tugas sesuai dengan surat tugas penunjukan Pejabat Lelang oleh Kepala Seksi Pelayanan lelang yang ditandatangani oleh Kepala KPKNL. Dari situ dapat dilihat bahwa seorang Pejabat Lelang hanyalah sebagai pelaksana apa yang ditugaskan oleh suatu instansi kepadanya. Jadi apabila terdapat suatu gugatan terhadap Pejabat Lelang yang berkaitan dengan proses pelelangan, maka KPKNL juga harus mengetahui pihak mana yang harus bertanggung jawab sebagai suatu instansi yang menaunginya.¹³

¹² Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

¹³ Supriadi Jufri, Anwar Borahima dan Nurfaidah Said, *Op. cit.* hlm. 103.

Tanggung Jawab Balai Lelang atas pelaksanaan lelang yang dilakukan dapat berupa segala perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang, diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh Pejabat Lelang. Jika permasalahan timbul bukan pada saat pelaksanaan lelang, tetapi setelah selesai pelaksanaan lelang, secara moral Pejabat Lelang tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini, termasuk melakukan mediasi dengan jalan musyawarah, sampai masalah tersebut benar-benar tuntas.

Balai Lelang atau KPKNL dalam hal ini Pejabat Lelang bertanggungjawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik barang. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL, harus memenuhi asas-asas lelang yang bersifat adil, terbuka, menjamin kepastian hukum, efisiensi dan akuntabel. KPKNL sebagai penyelenggara lelang harus bisa memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat dalam hal jasa lelang. KPKNL berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli yang akan melakukan jual beli secara lelang.

3. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Swasta.

Pada umumnya tidak setiap pelaksanaan pelelangan barang jaminan berjalan sebagaimana mestinya, namun dalam pelaksanaan itu mengalami berbagai hambatan-hambatan.¹⁴ beberapa hambatan dalam pelaksanaan barang jaminan yaitu:

1. Peminat lelang tidak ada

¹⁴ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Pelelangan benda jaminan dimaksudkan supaya masyarakat dapat membeli barang jaminan tersebut, sehingga dengan adanya pelelangan benda tersebut, nasabah dapat melunasi segala hutang-hutangnya pada kreditur. Namun, seringkali peminat lelang tidak ada. Rendahnya atau tidak adanya peminat untuk membeli barang lelang ini disebabkan:

- a. Benda jaminan tidak bagus;
- b. penguasaan benda lelang pascalelang sangat sulit untuk dilakukan pengosongan;
- c. adanya budaya dalam masyarakat untuk membeli barang lelang itu tabu, karena tidak enak sama pemilik benda jaminan, sehingga berdampak negatif pada pemanfaatan lahan; dan
- d. barang jaminan berbentuk girik, bukan sertifikat.

Yang dimaksud dengan benda yang tidak bagus adalah suatu benda, di mana letaknya kurang strategis, peruntukannya juga kurang baik, dan barang tersebut milik pihak ketiga.

2. Barang jaminan belum didaftarkan

Pada prinsipnya, barang dijaminan pada lembaga perbankan harus dilakukan pendaftaran jaminan. Namun, dalam kenyataannya banyak kredit yang diberikan kepada nasabah tanpa adanya pendaftaran. Pendaftaran jaminan untuk Hak Tanggungan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

3. Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur

Pada saat dilakukan analisis terhadap objek jaminan oleh lembaga perbankan, maka nilai jual objek jaminan pada saat itu dianggap cukup untuk melunasi hutang-hutang debitur, manakala ia wanprestasi. Namun, pada saat dilakukan pelelangan, nilai jual benda jaminan

itu tidak cukup untuk dapat melunasi hutang-hutang debitur. Sehingga KP2LN harus melakukan penanggungan pelelangan terhadap benda jaminan sampai cukup harga yang sesuai dengan jumlah hutang pokok dan bunga yang tertunggak.

Sedangkan hambatan-hambatan yang biasanya dijumpai dalam proses Pra Lelang adalah: ¹⁵

- a. Obyek yang akan dilelang (tanah) masih dalam sengketa awal;
- b. Adanya putusan sela dari pengadilan yang biasanya isinya memerintahkan agar dilakukan penanggungan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan melarang siapapun yang mendapat hak darinya untuk melakukan tindakan hukum yang bermaksud untuk menjual, melelang, dan atau mengalihkan dan atau perbuatan-perbuatan lain yang dapat berakibat berpindahnya hak atas jaminan tanah;
- c. Adanya gugatan dari debitur atau pihak ketiga;
- d. Belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal;
- e. Ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun *Copy*nya.

Pada tahap lelangnya sendiri, sebenarnya praktis sudah tidak ada masalah apabila tahap Pra Lelangnya lancar dan tidak ada masalah-masalah. Untuk Pasca/Purna Lelang, masalah-masalah yang sering muncul adalah:

- a. Masalah pengosongan obyek lelang (kalau obyek lelang itu yaitu tanah ditempati).
- b. Pembayaran dari debitor ¹⁶

Lelang sudah akan dilaksanakan tiba-tiba debitor membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini sangat

¹⁵ Walman Siagian, "Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan", Skripsi Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2010, hlm 127.

¹⁶ I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm.72.

berhati-hati, karena harus dipenuhi adalah pembayaran utang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi, dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di koran. Apabila tereksekusi, menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

c. Bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa ¹⁷

Permasalahan yang timbul apabila yang akan dilelang adalah bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Sewa Pemerintah Kotamadya (Pekot). Agar tidak mengalami kesulitan di kemudian hari, maka sejak awal jaminan dalam bentuk bangunan yang berdiri di atas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pekot. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota, baru kreditor (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia.

Izin ini akan mengikat Pemerintah Kota artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaannya, maka pemerintah kota senantiasa membantu kreditor (bank). Pada dasarnya tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pekot tidak diperkenankan untuk dijaminkan. Oleh karena itu, yang dijaminkan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan.

Mengingat izin penjaminan yang diterbitkan oleh Pekot, maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih di bawah pengelolaan

¹⁷ Ibid, hlm. 75.

Pemkot dan selanjutnya pemenang lelang berstatus sebagai penyewa baru atas tanah dimana objek lelang berada.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Balai Lelang atau KPKNL bertanggungjawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik barang. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL, harus memenuhi asas-asas lelang yang bersifat adil, terbuka, menjamin kepastian hukum, efisiensi dan akuntabel. KPKNL berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli yang akan melakukan jual beli secara lelang. Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang di antaranya adalah peminat lelang tidak ada, barang jaminan belum didaftarkan, nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur. Sedangkan hambatan-hambatan yang biasanya dijumpai dalam proses Pra Lelang adalah, obyek yang akan dilelang (tanah) masih dalam sengketa awal, adanya gugatan dari debitur atau pihak ketiga, belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal, ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun Copynya. Untuk

Pasca/Purna Lelang, masalah-masalah yang sering muncul adalah, masalah pengosongan obyek lelang (kalau obyek lelang itu yaitu tanah ditempati).

2. Saran

Pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan, Bank mengajukan lelang eksekusi kepada Pejabat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL) dengan melalui Balai Lelang, sehingga peran Balai Lelang disini hanya sebagai perantara antara KPKNL dengan kreditur atau pemohon Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek barang yang akan dilelang oleh Bank, sedangkan pelaksanaan lelangnya tetap melalui KPKNL. Di mana Balai Lelang tersebut menyediakan jasa pra lelang dan pasca lelang. Agar Balai Lelang lebih berperan dan untuk lebih cepat dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dalam rangka membantu kreditur menangani kredit macet harusnya Balai Lelang Swasta dapat diberi wewenang melelang objek Hak Tanggungan. tanpa melalui KPKNL. Perluasan kewenangan ini diharapkan untuk lebih merangsang tumbuhnya kegiatan usaha di sektor jasa lelang. Mengingat masalah kredit macet yang terjadi dalam usaha perbankan dan jumlahnya semakin tahun semakin meningkat, tentunya perlu penyelesaian secepatnya, maka permintaan penjualan barang agunan dari perbankan juga akan semakin banyak.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan perundang-undangan:

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Buku:

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

Effendi perangin, praktek penggunaan tanah sebagai jaminan kredit. Jakarta: Rajawali Pers, 1991.

I Made Soewandi, Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005.

Irma Devita Purnamasari, Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan, Bandung: Kaifa, 2011.

Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer. Cetakan Ke 2. Edisi Revisi. Bandung Citra Aditya Bakti, 2002.

Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Salim H.S, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Jurnal:

Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar dan Isnaini Harahap, “Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet”, Sainteks Februari 2020.

Supriadi Jufri, Anwar Borahima dan Nurfaidah Said, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang”, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol. 4 No. 2, April 2020.

Walman Siagian, “Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan”, Skripsi Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2010.