

KEDUDUKAN PELAKSANAAN LELANG MELALUI PERANTARA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (Studi Putusan Nomor: 1250 K/Pdt.Sus-BPSK/2017)

Khairunissa Isyarah Tanjung¹, Hasim Purba², Suprayitno³, Jelly Leviza⁴

Universitas Sumatera Utara, Medan

email: ¹khairunnisaisyarah2@gmail.com, ²hasimpurba030366@gmail.com,

³suprayit91@gmail.com, ⁴levizajelly@gmail.com

Abstract: *The regulation of auction is based on Article I, Paragraphs (4), (5), and (6) of Minister of Finance Regulation No. 27/PMK.06/2016 concerning Auction Implementation Guidelines, which classifies, and voluntary non-execution auction. The issue of execution based on grosse akta as stipulated in Article 224 HIR or Article 258 RBG has evolved along with the rapid development of credit institutions in Indonesia. The problem Formulation in this study includes how the legal regulation of public auction through the intermediary of the State Assets Management and Auction Service Office is structured. This research employs a normative juridical method with a descriptive-analytical approach, the analysis used in this study is qualitative analysis. Additionally, article 6 of Law No.4 of 1996 on Mortgage Right, in conjunction with article 224 HIR/258 RBG, plays a crucial role in the execution auction.*

Keyword: Auction Execution, Security Rights, Creditor, Debtor

Abstrak: Pengaturan terhadap lelang didasarkan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/ PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengklasifikasi lelang menjadi 3 bagian, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Persoalan eksekusi atas grosse akta yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG semakin berkembang seiring dengan lajunya lembaga perkreditan di Indonesia. Rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum terhadap lelang di muka umum melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan sifat deskriptif analisis. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis Kualitatif. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dikaitkan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan oleh Kreditur Bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.

Kata kunci: Eksekusi Lelang, Jaminan, Kreditur, Debitur

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian akan menyebabkan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat dengan menambah modal usahanya dengan cara mengajukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan (Hanum & Dewi, 2022). “Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya,

yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit untuk mendukung pembangunan” (Muttaqin et al., 2023).

Menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana, bank dapat memberikan bantuan kepada masyarakat dengan cara pemberian kredit untuk menjalankan usaha dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Penyaluran dana oleh bank yang diberikan kepada masyarakat dalam bentuk kredit

melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak bank sendiri sebagai pemberi dana (kreditur) dan masyarakat sebagai penerima dana debitur (Geo Sanda et al., 2023). Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Pemberian dana kepada masyarakat sebagai nasabah oleh Bank dilakukan dengan mekanisme yang sudah ditentukan baku oleh perusahaan. Terhadap usaha mikro, bantuan berupa pinjaman kepada para pengusaha mikro bertujuan untuk pengembangan usaha kecil dan menengah dengan sistem bunga yang tidak begitu tinggi (Mudzakir Ilyas, 2020).

Bank sebagai lembaga keuangan hampir identik dengan istilah kredit karena pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bagi bank. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa “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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Adanya tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi, akibat adanya jangka waktu tersebut menyebabkan timbul resiko, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resiko, inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan maka terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Untuk itu, bank dituntut memiliki manajemen resiko yaitu kemampuan dan efektivitas dalam mengelola resiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian sehingga bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat (AA Gde Putra Arjawa et al., 2023).

Jaminan yang digunakan oleh perbankan pada lazimnya adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak (Lina Kamilah Tsani & Nynda Fatmawati O., 2024). Pelaksanaan eksekusi yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena terkendala adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/ 1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu amar putusan MARI dalam suatu perkara eksekusi hak tanggungan menyatakan, bahwa pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara atas perintah Bank-Kreditor dan tidak atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.

Berkaitan dengan permasalahan lelang atas hak tanggungan maka dalam penelitian ini penulis mengangkat 1 putusan Putusan Nomor: 1250 K/Pdt.Sus-BPSK/2017 yang menjelaskan bahwa Zulkarnaini bertempat tinggal di BTN Asamera, Gg. Rambe, Nomor 83 E, Kelurahan Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa menggugat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kuala Simpang. PT. BRI Cabang Kuala Simpang sebagai termohon dalam

Putusan Nomor: 1250 K/Pdt.Sus-BPSK/2017, gugatan yang dilayangkan dikarenakan menurut pihak Bank penggugat tidak memiliki itikad baik untuk membayar kreditnya yang diperolehnya dari pihak Bank dengan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 22 Desa/Kel Buket Meutuah.

METODE

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat (Abdulkadir Muhammad, 2021). Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu Undang-Undang (David Tan, 2021) disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Terhadap Lelang Di Muka Umum Melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Berdasarkan diuraikan dalam pembahasan pengertian kredit, bahwa kredit erat hubungannya dengan perjanjian karena kredit yang diberikan bank kepada nasabahnya didasarkan atas

perjanjian yang telah disepakati bersama. Perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan nasabahnya yang diikuti dengan pemberian bunga. Mengenai pengertian perjanjian kredit, Darus Badruzaman berpendapat bahwa: Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum keduanya. Berdasarkan pengertian perjanjian dan kredit serta pendapat-pendapat di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah) yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. *Credit default* adalah kondisi dimana nasabah tidak dapat membayar pinjaman bank tepat pada waktunya. Kreditur memperingatkan debitur tentang pembayaran utang dan kewajiban, mengirim surat peringatan kepada debitur dan bernegosiasi dengan debitur mengenai penyelesaian utang. Jika negosiasi antara kreditur dan debitur gagal, kreditur dapat menyelesaikan kredit macet dengan pilihan terakhir, yaitu melelang barang yang digadaikan milik debitur berdasarkan akta hipotek.

Lelang Hak Tanggungan merupakan salah satu bagian penting dalam menjaga kesehatan keuangan di sektor perbankan, terutama dalam penanganan kredit bermasalah. Sehubungan dengan itu, proses lelang perlu dilakukan secara baik, cepat, efisien serta akuntabel. Inisiatif permohonan lelang Hak Tanggungan bertujuan perbaikan kualitas pengembangan bisnis perbankan secara berkelanjutan melalui pemulihan terhadap aset-aset bermasalah untuk mendorong pendapatan perbankan. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/ PMK. 06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

mengklasifikasi lelang menjadi 3 bagian, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan atau jaminan fidusia. Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG (Suwarjono et al., 2023). Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitur maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Regulasi Pelaksanaan Lelang Di Muka Umum Melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Dikaitkan Dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Pasal 224 HIR/258 R.BG

Menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 tersebut, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan yang dimiliki oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual sendiri atau dengan perantara Kantor Lelang Negara berdasarkan yang sekarang dikenal dengan nama Beding van *eigenmachtigeverkoop* kenyataannya sulit dapat dilaksanakan karena pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan masih memerlukan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri karena menurut Pengadilan Negeri pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irahirah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” harus dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dengan irahirah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial.

Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan ini di peroleh harga tinggi. Berbicara masalah eksekusi maka tidak semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi seperti yang telah dijelaskan diatas, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), yaitu putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum verset, banding maupun kasasi, dan itupun harus putusan hakim yang diktumnya bersifat *Condemnatoir*.

Sebelum pelaksanaan pelelangan dilakukan harus terlebih dahulu diumumkan kepada khalayak menurut kebiasaan setempat dan pelelangan harus dilakukan 8 hari setelah penyitaan, karena dalam Hak Tanggungan yang hendak dilelang berupa benda tak bergerak maka pengumumannya harus dilakukan 2 kali berturut-turut dalam surat kabar yang

terbit di kota itu atau dekat dengan kota itu, dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Terhadap uang hasil lelang dipergunakan untuk membayar tagihan dari Bank/Kreditur tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut dikembalikan kepada penanggung hutang. Parate eksekusi secara etimologis berasal dari kata "paraat" yang berarti siap di tangan, sehingga parate eksekusi dapat diartikan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut Kamus Hukum, parate eksekusi mempunyai arti sebagai pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (Pengadilan atau hakim).

Tujuan pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan untuk membentuk lembaga parate eksekusi, selain memberikan sarana bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah dengan maksud menerobos formalitas hukum acara, sisi lain juga pembentukan parate eksekusi yang diberikan oleh undang-undang bertujuan untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dan pihak-pihak yang mendapatkan hak daripadanya. Ketentuan eksekusi hipotek ini berlaku hingga terwujudnya peraturan penandangundangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dipakai juga cara pelaksanaan eksekusi hipotik yang dikenal dalam HIR dan RBG. Sebelum memasuki pembahasan mengenai sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini secara mendalam, maka terlebih dahulu harus dipahami istilah eksekusi. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara (Ling & Widodo, 2024).

Berdasarkan putusan eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Jadi selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap; dan pihak tergugat (yang kalah), tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela. Kelahiran terjadinya grose akta itu sendiri sudah menggolongkannya kepada bentuk eksekusi pembayaran sejumlah uang, sehingga tidak mungkin eksekusinya dijangkau oleh bentuk eksekusi riil. Perbedaan selanjutnya antara eksekusi riil dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang dapat dilihat dari sumber hubungan hukum yang dipersengketakan. Pada umumnya eksekusi riil adalah upaya hukum yang mengikuti persengketaan hak milik atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan.

Eksekusi pembayaran sejumlah uang dasar hubungannya sangat terbatas sekali. Semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan perjanjian hutang-piutang dan ganti rugi berdasar wanprestasi. Dan hanya &pat diperluas berdasar ketentuan Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG, yakni eksekusi riil untuk melakukan sesuatu yang dapat diganti dengan nilai sejumlah uang apabila tergugat enggan menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam waktu tertentu. Setelah mengetahui gambaran mengenai eksekusi maka selanjutnya masuk pada pembaharuan mengenai grose akta. Persoalan eksekusi atas grose akta yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG semakin berkembang seiring

dengan lajunya lembaga perkreditan di Indonesia. Dalam suasana perekonomian yang stabil dan menanjak, ikatan perkreditan yang dituangkan dalam grose akta jarang sekali yang berakhir dengan tindakan eksekusi penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan hipotesa yang beranggapan bahwa pada suasana kehidupan perekonomian yang stabil dan menanjak para debitur selalu mampu menunaikan penyelesaian pembayaran kreditnya kepada pihak kreditur. Akan tetapi lain halnya dalam situasi krisis moneter seperti yang dialami bangsa Indonesia.

Pemegang hak tanggungan harus menerapkan asas kepatutan saat menyelesaikan kredit bermasalah. Hal ini menyangkut kedudukan yang dimiliki pemegang hak tanggungan pada proses parate eksekusi juga membuka potensi penyalahgunaan wewenang. Pemegang hak tanggungan selaku pihak yang berwenang melakukan penilaian bisa saja menetapkan harga lelang di bawah pasar atau terlalu rendah dari nilai limit (harga minimal) yang merugikan debitur pemberi hak tanggungan selaku pemilik barang. Jaminan perlindungan hukum bagi debitur dalam konteks ini adalah berhak mengajukan gugatan pembatalan lelang dan meminta perjanjian ulang kredit. Sehingga di satu sisi esensi di balik pelaksanaan parate eksekusi tetap diharuskan melindungi hak debitur terkait penetapan harga yang adil dan kompetitif. Istilah parate eksekusi secara etimologis berasal dari bahasa Belanda, “paraat” yang artinya siap di tangan (Kurniawan Tri Wibowo et al., 2021). Pemegang hak tanggungan pertama dapat memohon eksekusi langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebuah divisi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kementerian Keuangan, tanpa persetujuan debitur pemberi hak tanggungan maupun fiat ketua pengadilan negeri.

Apabila parate eksekusi tanpa fiat pengadilan diperjanjikan terlebih dahulu oleh pemberi hak tanggungan, sesungguhnya mengesampingkan

kedudukan diutamakan yang dimiliki pemegang hak tanggungan dan semisalnya tidak diperjanjikan berarti parate eksekusi terpaksa harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan. Bahwa untuk dimilikinya hak menjual atas kekuasaan sendiri maka dalam akta pemberian hak tanggungan dicantumkan janji tersebut. Kalau pemegang hak tanggungan melakukan parate eksekusi seperti bunyi Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata di atas, tentunya mereka berpikir melakukannya berdasarkan lastgeving atau mandat dari pemberi hak tanggungan dalam akta yang bersangkutan. Salah satu yang patut diperhatikan, lahirnya UUHT merupakan langkah reformasi dan unifikasi hukum pertanahan yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk menggantikan hipotik sebagai lembaga jaminan yang berasal dari hukum barat yang sekiranya tidak mampu mewadahi perkembangan yang terjadi.

Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor: 1250 K/PDT.SUS-BPSK/2017 Terkait Pelaksanaan Lelang Melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah, bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) debitur dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Setelah

menerima permohonan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh bank. Ketentuan mengenai harga limit ini wajib diumumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban yang harus dilakukan bank selaku penjual sehingga bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman Lelang, Pada Pasal 53 poin 1(satu) mengatakan: “Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada” (Yenny Yorisca, 2020).

Setelah pihak bank melakukan pengumuman lelang, maka pihak bank wajib memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihakpihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh pihak bank, maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara baik-baik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi, dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang, pemenang lelang harus

menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Perkara-perkara mengenai lelang hak tanggungan yang masuk ke KPKNL, salah satu dalil yang sering disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu terkait dengan ketentuan dalam Pasal 224 HIR yang menyatakan bahwa terhadap akta yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang kepalanya berbunyi “Demi keadilan dan Ketuhanan yang Maha Esa” berkekuatan hukum sama dengan putusan hakim yang jika tidak dengan jalan damai, maka surat akta tersebut dijalankan dengan perintah di bawah pimpinan ketua pengadilan (Fiat Pengadilan).

SIMPULAN

Hasil penelitian yaitu Pengaturan terhadap lelang didasarkan oleh Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/ PMK. 06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dikaitkan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan oleh Kreditur Bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. Dengan adanya titel eksekutorial, grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga dapat dilaksanakan atau dieksekusi sebagaimana halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pada dasarnya grosse akta dimaksudkan untuk kemudahan dalam hal eksekusi apabila terjadi wanprestasi, dengan grosse akta maka kreditur dapat langsung menggunakan hak eksekusinya melalui permohonan eksekusi ke pengadilan tanpa melalui proses gugatan

DAFTAR PUSTAKA

- AA Gde Putra Arjawa, Komang Edy Dharma Saputra, & Kadek Dedy Suryana. (2023). Analisis Hukum Penyelesaian Kredit Macet Pada Kredit Usaha Rakyat (KUR). *Jurnal Raad Kertha*, 6(1), 71–81.
- Abdulkadir Muhammad. (2021). *Hukum dan Penelitian Hukum*,. Citra Aditya.
- David Tan. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8, 2463–2478. <https://doi.org/10.31604/jips.v8i8.2021.2463-2478>
- Geo Sanda, A., Puspita Sari, D., & Prisnawati, P. (2023). Implementasi Green Banking Terhadap Perbankan. *Seminar Nasional & Call For Paper Hubisintek 2023*.
- Hanum, F., & Dewi, A. T. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Fidusia Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Kendaraan Bermotor Roda Empat (Studi Di BCA Multifinance Ringroad Medan). *Jurnal Penelitian Law_Jurnal*, 3(1), 27–41.
- Kurniawan Tri Wibowo, Elza Syarif, & Sugeng. (2021). *Etika Profesi dan Bantuan Hukum di Indonesia*. Pustaka Aksara.
- Lina Kamilah Tsani, & Nynda Fatmawati O. (2024). Keabsahan Pendaftaran Kapal sebagai Objek Jaminan Hipotek. *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*, 3(1), 205–221. <https://doi.org/10.30640/dewantara.v3i1.2227>
- Ling, F., & Widodo, E. (2024). Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Atas Debitur Yang Cidera Janji Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/PUU-XIX/2021. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(2), 330–348. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10486057>
- Mudzakir Ilyas. (2020). Mekanisme Pembiayaan Mitraguna Berkah Pns Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Prabumulih. *Adl Islamic Economic*, 2(1), 161–180.
- Muttaqin, N., Farida, I., & Sukarman, H. (2023). Strategi Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya. *Case Law - Journal of Law*, 4(3), 135–151.
- Suwarjono, A., Sinaga, N. A., & Sudarto, S. (2023). Keabsahan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum. *Jurnal Intelektualita: Keislaman, Sosial Dan Sains*, 12(2). <https://doi.org/10.19109/intelektualit.a.v12i2.18845>
- Yenny Yorisca. (2020). Pembangunan Hukum Yang Berkelanjutan: Langkah Penjaminan Hukum Dalam Mencapai Pembangunan Nasional Yang Berkelanjutan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(1), 98–111.