

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DENGAN PERANTARAAN BALAI LELANG SWASTA

Amelia Citra Lavinia, Agus Nurudin
Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : amelia.citra.lavinia@gmail.com

Abstract

The Private Auction Center (BLS) is not authorized to conduct an auction for the execution of objects of mortgages, but many creditors use BLS services rather than directly through the KPKNL, due to the large amount of pre-auction and / or post auction services conducted by BLS in accordance with the agreement. This study aims to determine the process of carrying out the auction execution of objects of mortgage rights between the Private Auction Hall and the effectiveness of the auction execution of objects of mortgage rights with the Private Auction Hall. The approach method used is normative juridical. The pre-auction services performed by the BLS are checking auction documents, submitting applications to the KPKNL, submitting notification of pre-auction processes, pre-auction notifications, surveying auction objects, photographing auction objects, notifying auction dates to creditors, handling auction announcements, taking care of SKPT, and conducting auction object marketing. . The post-auction services of the BLS are submitting the auction object, giving instructions to reverse the name, and giving advice to the buyer to immediately evacuate when the auction object is still inhabited. The use of BLS services in the auction of object mortgages execution is more time efficient, auctioning at optimal prices.

Keywords: auction room; mortgage rights

Abstrak

Balai Lelang Swasta (BLS) tidak berwenang melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, namun banyak kreditur yang menggunakan jasa BLS dibandingkan langsung melalui KPKNL, karena besarnya imbalan jasa pralelang dan/atau pasca lelang yang dilakukan oleh BLS sesuai dengan kesepakatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta dan efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif. Jasa pralelang yang dilakukan BLS adalah memeriksa dokumen lelang, mengajukan permohonan kepada KPKNL, menyerahkan surat pemberitahuan proses pralelang, pemberitahuan pralelang, *survey* obyek lelang, memfoto obyek lelang, memberitahukan tanggal lelang kepada kreditur, mengurus pengumuman lelang, mengurus SKPT, dan melakukan pemasaran obyek lelang. Jasa pasca lelang BLS yaitu menyerahkan obyek lelang, memberi petunjuk untuk melakukan balik nama, dan memberikan saran kepada pembeli untuk segera melakukan pengosongan ketika obyek lelang masih berpenghuni. Penggunaan jasa BLS pada lelang eksekusi obyek hak tanggungan lebih efisien waktu, lelang laku dengan harga yang optimal.

Kata Kunci: balai lelang; hak tanggungan

A. Pendahuluan

Pemberian kredit tentunya diawali dengan adanya suatu perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 1983). Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil (Hermansyah, 2005). Pemberian kredit mengandung banyak resiko, sehingga hampir semua kreditur meminta jaminan. Jaminan dapat berupa jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan yaitu gadai, fidusia, hipotik, hak tanggungan, dan jaminan atas resi gudang (Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009).

Penilaian yang telah dilakukan kreditur sebelum pemberian kredit tidak selamanya dapat menjamin bahwa debitur menepati janjinya untuk membayar angsuran utang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Kreditur dapat melakukan upaya hukum untuk mendapatkan piutangnya kembali. Upaya hukum terakhir yang dapat ditempuh adalah eksekusi. Eksekusi adalah pelaksanaan terhadap putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap (Sarwono, 2011). Apabila kredit dijamin dengan hak tanggungan, eksekusi dapat dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan *parate eksekusi*. *Parate eksekusi* adalah hak kreditur untuk melaksanakan perikatan bila diketahui debitur melakukan wanprestasi secara langsung tanpa adanya vonis Pengadilan (Rocky Marbun, 2012). Eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum. 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 (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2016).

Penjualan obyek hak tanggungan dilakukan secara lelang dan tidak membutuhkan fiat eksekusi dari pengadilan. Pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan wajib dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) atau dengan perantara Balai Lelang Swasta (BLS).

Istilah Balai Lelang Swasta muncul sejak dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang. Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia

berbentuk perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang (Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang, 2019). Penjual pada dasarnya memerlukan jasa promosi, menawarkan, dan mengirimkan barang, namun hal ini tidak dapat dilakukan oleh kantor lelang negara karena adanya keterbatasan-keterbatasan tertentu. Oleh karena itu, berdirinya Balai Lelang adalah untuk memenuhi berbagai unsur lelang yang tidak dapat dilakukan oleh kantor lelang negara. (Adwin Tista, 2013)

Pelaksanaan lelang eksekusi jaminan kredit macet yang dibebani hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu pralelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang. Balai Lelang Swasta tidak berwenang melakukan lelang eksekusi, Balai Lelang Swasta hanya menjalankan tahap pralelang eksekusi dan pasca lelang eksekusi. Meskipun Balai Lelang Swasta tidak berwenang melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, namun banyak kreditur yang menggunakan jasa Balai Lelang Swasta dibandingkan langsung melalui KPKNL. Salah satu alasannya yaitu besarnya imbalan jasa pralelang dan/atau pasca lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang Swasta sesuai dengan yang disepakati atau diperjanjikan. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan judul Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta.

Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori efektivitas hukum. Kepastian hukum sebagai perlindungan *justisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu (Sulardi dan Yohana Puspitasari, 2015). Menurut Soerjono Soekanto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh lima faktor, yaitu faktor hukum sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, faktor kebudayaan (Sibuea, 2016).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta dan efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu yang berjudul Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan disusun oleh Walman Siagian yang lebih berfokus pada peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan, dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan dalam penelitian ini telah

menggunakan sistem online atau *e-auction*, sedangkan pada penelitian karya Walman Siagian, lelang dilakukan secara konvensional.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitiannya secara deskriptif analitis. Sumber dan jenis datanya berupa data primer dan data sekunder, lalu teknik pengumpulan data diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan. Teknik analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta

Kredit macet tidak dapat dihindari meskipun sebelum memberikan kredit kepada debitur, bank selalu menerapkan prinsip 5C. Prinsip 5C, yaitu *character* (sifat calon debitur), *capital* (modal dasar calon debitur), *capacity* (kemampuan calon debitur), *collateral* (jaminan yang disediakan calon debitur) dan *condition of economy* (kondisi perekonomian) (Djummhana, 2011). Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya (Supramono, 1995). Kreditur memberikan peringatan kepada debitur mengenai pembayaran utang dan kewajibannya, mengirimkan surat peringatan kepada debitur, dan melakukan negosiasi dengan debitur dalam rangka penyelesaian utang. Apabila negosiasi antara kreditur dengan debitur tersebut tidak berhasil, maka kreditur dapat menyelesaikan kredit macet dengan alternatif terakhir, yaitu melelang aset debitur yang telah dijamin dengan hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan.

Lelang eksekusi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di KPKNL. Kegiatan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan BLS terdiri dari tiga tahap, yaitu tahap pralelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang.

a. Pelaksanaan Tahap Pralelang

Tahap pralelang terdiri atas penyusunan perjanjian kerjasama, penerbitan surat perintah kerja, *verifikasi* dokumen lelang, menerbitkan surat pemberitahuan proses pralelang, pemberitahuan pralelang, *survey*, dan memfoto obyek hak tanggungan, mengajukan permohonan lelang, penetapan tanggal lelang, penerbitan pengumuman lelang, pengurusan SKPT, dan pemasaran obyek lelang

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1), pemberian jasa pralelang oleh Balai Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 didasarkan pada perjanjian antara Balai Lelang dengan pemilik barang (Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang, 2019). BLS mengadakan perjanjian dengan kreditur berupa perjanjian

kerjasama/PKS mengenai penggunaan jasa BLS dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada tahap pralelang dan pasca lelang. Perjanjian kerjasama mengatur mengenai *success fee*, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian apabila terjadi permasalahan (Indi Vari, 2017). *Success fee* diterima BLS setelah obyek lelang terjual, sehingga BLS harus berusaha agar obyek lelang terjual supaya BLS mendapatkan *success fee*. Jika terjadi lelang tidak ada penawaran, maka BLS tidak mendapatkan *success fee* dari kreditur. *Success fee* sebelum lelang dapat diterima BLS ketika debitur melunasi utangnya sebelum terjadi lelang eksekusi obyek hak tanggungan.

BLS menerima Surat Perintah Kerja dari kreditur dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Surat Perintah Kerja merupakan perwujudan kesepakatan para pihak dalam melakukan penjualan secara lelang. BLS akan meminta seluruh dokumen mengenai aset yang akan dilelang kepada penjual karena dokumen aset tersebut menjadi dasar “*transfer of ownership*” (perpindahan kepemilikan)(Indi Vari, 2017).

Dokumen umum dan dokumen khusus yang diterima oleh BLS selanjutnya diperiksa data dan aspek hukumnya. Tahap *verifikasi* dokumen lelang eksekusi obyek hak tanggungan dilakukan oleh *staf legal* pada BLS yang bersangkutan. Jika dokumen umum maupun dokumen khusus tidak lengkap, BLS akan meminta kepada kreditur untuk melengkapi dokumen-dokumen yang belum lengkap.

BLS membuat surat pemberitahuan proses pralelang yang berisi pemberitahuan bahwa proses penyelesaian kredit macet debitur telah diserahkan oleh kreditur kepada BLS. BLS mendatangi debitur untuk memberikan surat pemberitahuan proses pralelang sekaligus memberitahu debitur mengenai proses pralelang eksekusi obyek hak tanggungan. Pemberitahuan pralelang yang dilakukan BLS tidak dalam rangka melakukan penagihan agar debitur melunasi utangnya. Jika setelah BLS melakukan pemberitahuan pralelang namun tidak terdapat kesepakatan penyelesaian kredit macet, maka obyek hak tanggungan akan dilelang untuk melunasi utang debitur kepada kreditur.

BLS melakukan *survey* atas obyek hak tanggungan yang dilelang untuk melakukan pengecekan kondisi obyek hak tanggungan. *Survey* tersebut memudahkan BLS dalam menjaring pembeli atau peserta lelang. BLS juga mengambil foto obyek hak tanggungan yang dilelang untuk diserahkan ke KPKNL. Foto obyek hak tanggungan tersebut akan diunggah oleh KPKNL di www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id.

Kreditur tidak perlu hadir untuk mengajukan permohonan lelang pada KPKNL. BLS mewakili kreditur dengan membawa dokumen-dokumen persyaratan lelang dan surat

pengantar permohonan lelang ke KPKNL. BLS hanya menjadi perantara antara penjual dengan KPKNL. Setelah permohonan dan dokumen persyaratan lelang diterima oleh KPKNL, KPKNL meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang. Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. (Pambudi & Darori, 2017)

Setelah penjual menyerahkan permohonan lelang beserta dokumen umum dan dokumen khusus yang menjadi persyaratan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, seksi lelang pada KPKNL akan menunjuk Pejabat Lelang Kelas I untuk melaksanakan lelang eksekusi obyek hak tanggungan tersebut. Setelah Pejabat Lelang Kelas I meneliti semua dokumen persyaratan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dan semua persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon lelang, Pejabat Lelang Kelas I menentukan jadwal pelaksanaan lelang (Feri Listianto, 2017). Setelah jadwal pelaksanaan lelang ditetapkan, BLS memberitahu kreditur mengenai tanggal pelaksanaan lelang.

Penjual wajib melakukan pengumuman lelang sebanyak dua kali. Apabila penjual tidak melakukan pengumuman, maka lelang dibatalkan. Pada prakteknya, ketika penjual menggunakan jasa BLS, penjual tidak perlu mengurus pengumuman lelang, karena BLS yang akan mengurus pengumuman lelang.

Berdasarkan Pasal 25 ayat (2), permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2016). Pasal 25 ayat (5) menentukan biaya pengurusan SKT/SKPT atau Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa menjadi tanggung jawab penjual (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2016). BLS mencari kelengkapan dokumen yang tidak dimiliki penjual, yaitu SKPT (Kemal Setia Adjie, 2017).

BLS memiliki tugas melakukan pemasaran obyek hak tanggungan yang akan dilelang. Balai Lelang dituntut untuk mampu membuat *planing* pemasaran yang baik, dituntut juga untuk mempunyai komunitas pembeli lelang yang potensial. Tanpa kegiatan ini, maka Balai Lelang akan sulit mengumpulkan peserta atau pembeli yang banyak dan potensial akibatnya lelang akan tidak laku atau harga menjadi tidak optimal (I Made Soewandi, 2005). Pemasaran tersebut dilakukan agar tidak terjadi lelang tidak ada penawaran. Lelang tidak ada penawaran akan merugikan BLS karena BLS harus menanggung biaya pengumuman lelang ulang dan

BLS tidak mendapatkan *success fee*. BLS melakukan pemasaran melalui iklan media massa, brosur, pemasangan spanduk. Selain itu, BLS juga melakukan pemasaran melalui :

- 1) Pembinaan hubungan, Balai Lelang Swasta selalu menjaga hubungan baik dengan peserta-peserta lelang yang ikut dalam lelang yang diselenggarakan oleh perseroan;
- 2) *Net Working*, untuk menunjang aktivitas Balai Lelang Swasta, perseroan melakukan kerjasama dengan property agent (Dinalara Dermawati Butarbutar, SH., 2015)

b. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang eksekusi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KPKNL. Hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan lelang, yaitu tata cara lelang, peserta lelang, penawaran, pembatalan lelang, penetapan pemenang lelang, biaya lelang, risalah lelang.

Lelang dilaksanakan melalui aplikasi internet, sehingga peserta lelang tidak perlu hadir ketika lelang. Peserta lelang dapat melakukan penawaran secara tertulis dengan mengakses situs *e-auction* pada www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id. Peserta lelang dapat mengikuti lelang dengan tata cara pendaftaran sebagai peserta lelang, *email* aktivasi, *sign in*, peserta lelang melengkapi persyaratan lelang (nomor rekening bank, nomor Kartu Tanda Penduduk, dan Nomor Pokok Wajib Pajak), pemeriksaan persyaratan lelang, peserta lelang mendapat kode token, penawaran, rekapitulasi, peserta lelang dan pemenang lelang memperoleh informasimengetahui hak dan kewajibannya melalui *email* masing-masing.

Peserta lelang yang akan mengikuti lelang melalui internet, harus mengikuti persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan di www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id. Peserta lelang wajib menyetujui transaksi yang dilakukan melalui aplikasi lelang melalui internet. Peserta lelang bertanggung jawab penuh atas transaksi elektronik yang dilakukan dengan menggunakan aplikasi lelang melalui internet. Peserta lelang wajib menjaga kerahasiaan *userID* dan *password*. Jika akun peserta lelang disalahgunakan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, penyalahgunaan tersebut menjadi tanggung jawab pemilik akun.

Berdasarkan Pasal 27 lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan (Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2016). Apabila lelang dibatalkan sebelum pelaksanaan lelang, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang melalui aplikasi lelang melalui internet, *email*, telepon, *website*, *short message service*, dan/atau papan pengumuman pada penyelenggara lelang melalui internet.

Peserta lelang yang ditetapkan sebagai pembeli oleh Pejabat Lelang Kelas I adalah peserta lelang yang menawar paling tinggi baik telah mencapai atau melampaui nilai limit. Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang (Maria Stephannie Halim, 2018). Apabila terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama, maka penawaran tertinggi yang diterima lebih dahulu akan disahkan sebagai pembeli.

Pembeli wajib melunasi sisa harga lelang dan bea lelang sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Atau Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan yang dilakukan paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Biaya lelang yang wajib dibayar pembeli diatur pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Atau Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan. Pembeli harus membayar bea lelang sebesar 2% dari pokok lelang. Pembeli juga harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Setelah pembeli melunasi kewajiban pembayaran, KPKNL mempunyai tugas menyeteror hasil lelang kepada kreditur dan menerbitkan risalah lelang (Zainal Arifin, 2017). Risalah lelang merupakan suatu berita acara yang dibuat oleh pejabat lelang yang sudah berakhirnya proses pelaksanaan lelang, yang disempurnakan dengan akta otentik dan sudah mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pemenang lelang, risalah lelang tersebut juga sudah mempunyai adanya kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna terhadap para pihak, terutama bagi pembeli atau pemenang lelang atas objek yang dilelang tersebut (Marziah, Rahayu, & Jauhari, 2019). Risalah lelang terdiri dari salinan risalah lelang, kutipan risalah lelang, dan minuta risalah lelang.

c. Tahap pasca lelang

Tahap pasca lelang terdiri dari pengembalian uang jaminan, menyerahkan obyek lelang kepada pembeli, peralihan hak atas tanah, laporan dan *invoice* tagihan.

Setelah pemenang lelang ditentukan, uang jaminan akan dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak memenangkan lelang. Uang jaminan dikembalikan seluruhnya kepada peserta lelang yang tidak ditetapkan sebagai pemenang lelang, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan. Pengembalian uang jaminan merupakan tanggung jawab KPKNL, bukan BLS.

Obyek lelang akan diserahkan kepada pembeli apabila pembeli telah melunasi kewajiban pembayaran lelang. Balai Lelang PT. Triagung Lumintu dan PT. Balai Lelang

Tunjangan memiliki tugas untuk menyerahkan obyek lelang kepada pembeli yang telah melunasi kewajiban pembayaran lelang.

Peralihan hak atas tanah obyek hak tanggungan yang dilelang menjadi tanggung jawab pembeli. Setelah KPKNL mengeluarkan kutipan risalah lelang, pembeli dapat mengambil dokumen kepemilikan yang ada pada kreditur untuk proses peralihan hak atas tanah pada BPN. KPKNL memberikan kutipan risalah lelang kepada pembeli yang hendak melakukan pengosongan melalui eksekusi kepada pengadilan. Pemenang lelang dapat membuat permohonan kepada pengadilan untuk mengeksekusi atau mengosongkan jaminan tersebut dari debitor atau pihak ketiga dengan menunjukkan risalah lelang yang dalam hal ini memiliki kekuatan sama dengan putusan pengadilan (Zaki, 2016). KPKNL akan memberikan surat keterangan apabila tereksekusi tidak mau menyerahkan sertifikat obyek lelang kepada pembeli.

BLS memiliki kewajiban untuk memberikan laporan mengenai proses pralelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang kepada kreditur. Laporan diberikan setiap minggu atau setiap bulan, tergantung kesepakatan antara kreditur dengan BLS. BLS juga memberikan tanda terima atau bukti fisik kepada kreditur seperti bukti fisik koran, *flyer*, pengumuman. BLS memiliki hak untuk menagih *invoice* tagihan pada kreditur sesuai dengan perjanjian kerjasama yang telah disepakati.

Kreditur dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan secara langsung ke KPKNL atau dengan perantaraan BLS. Proses pelaksanaan lelang eksekusi dengan perantaraan BLS sebenarnya sama dengan proses pelaksanaan lelang eksekusi langsung melalui KPKNL. Tetapi jika kreditur menggunakan jasa BLS, tugas-tugas kreditur dilaksanakan oleh BLS. BLS akan memeriksa kelengkapan dokumen lelang, kemudian menyerahkan semua dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL sebagai permohonan lelang. Kreditur yang menggunakan jasa pralelang tidak perlu menyerahkan surat pemberitahuan proses pralelang, pemberitahuan pralelang dengan debitor, *survey* obyek lelang, memfoto obyek lelang, mengurus pengumuman lelang, dan mengurus SKPT karena hal tersebut termasuk dalam jasa yang diberikan BLS pada tahapan pralelang eksekusi obyek hak tanggungan. Selain itu, BLS juga memberikan jasa pemasaran, yang bertujuan obyek lelang dapat terjual dengan harga yang maksimal.

Pada tahap pelaksanaan lelang, BLS tidak memiliki kewenangan untuk melakukan lelang. Kewenangan lelang eksekusi hanya dimiliki oleh KPKNL. Pada proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, BLS hanya sebagai perantara antara kreditur/penjual dengan KPKNL.

BLS memberikan jasa pasca lelang, yaitu BLS akan menyerahkan obyek lelang kepada pembeli setelah pembeli melunasi kewajiban pembayaran lelang, memberi petunjuk kepada pembeli/pemenang lelang yang baru pertama kali mengikuti lelang eksekusi untuk melakukan balik nama. Selain itu, BLS memberikan petunjuk untuk segera melakukan pengosongan pada pembeli, ketika obyek lelang masih berpenghuni. Pengosongan obyek lelang menjadi tanggung jawab pembeli. Pada saat kewajiban BLS telah terlaksana, kreditur wajib membayar *success fee* kepada BLS.

Kreditur dapat memilih untuk menggunakan jasa BLS pada tahap pralelang eksekusi obyek hak tanggungan saja atau menggunakan jasa BLS pada tahap pralelang dan pasca lelang eksekusi obyek hak tanggungan.

Meskipun ada beberapa aturan dalam Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menghendaki suatu perbuatan menjadi tanggung jawab penjual, seperti permohonan lelang, pengumuman, biaya pengurusan SKPT, namun dalam prakteknya BLS diizinkan untuk mengurus keperluan kreditur pada proses lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Penggunaan jasa BLS dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan lebih memberikan kemudahan bagi kreditur yang ingin menyelesaikan kredit macet dan mengurangi terjadinya lelang tidak ada penawaran, sehingga kredit macet dapat selesai.

2. Efektivitas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta

Efektivitas adalah penilaian yang dibuat sehubungan dengan prestasi individu, kelompok, dan organisasi. Makin dekat prestasi mereka terhadap prestasi yang diharapkan, makin lebih efektif pelaksanaan penilaian terhadap mereka (Gibson, Ivancevich, 1989). Keefektifan berasal dari kata efektif. Efektif adalah mempunyai efek, pengaruh atau akibat; memberikan hasil yang memuaskan; memanfaatkan waktu dan cara dengan sebaik-baiknya (Badudu dan Sutan Mohammad, 1994). Kriteria keefektifan dalam jangka waktu yang singkat, yaitu kemampuan organisasi menghasilkan kualitas bagi lingkungan sekitarnya, perbandingan keuntungan dengan biaya/waktu yang digunakan, pemenuhan kebutuhan karyawan, keadaptasian, dan pengembangan. Kreditur memilih menggunakan jasa BLS karena terdapat keuntungan dibandingkan kreditur mengurus secara langsung ke KPKNL. Berikut merupakan keuntungan menggunakan jasa BLS dalam lelang eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu :

a. Efisiensi waktu

BLS menjadi perantara kreditur dengan KPKNL dalam permohonan lelang eksekusi obyek hak tanggungan. BLS yang akan berkoordinasi dengan pembeli, BPN, dan perusahaan media massa, agar lelang eksekusi obyek hak tanggungan dapat berjalan

dengan lancar. Peran koordinatif yang dilakukan BLS sangat penting untuk efektivitas dari segi waktu. BLS yang aktif berkoordinasi dengan pihak-pihak tersebut, akan membuat lelang cepat selesai.

b. Keberhasilan lelang

Tingkat keberhasilan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara BLS lebih tinggi daripada kreditur langsung melalui KPKNL. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara BLS, obyek hak tanggungan dapat terjual dengan harga maksimal, sehingga kreditur memperoleh pelunasan piutangnya.

c. Pemasaran yang optimal

BLS memiliki tim pemasaran yang bertugas melakukan pemasaran ke masyarakat. Pemasaran dilakukan dengan sarana selebaran, spanduk, media massa, *flyer*, bahkan *website*, sehingga dapat menjangkau pembeli di seluruh wilayah Indonesia. Adanya tim pemasaran diharapkan dapat mencapai tujuan BLS, yaitu lelang laku dengan harga yang optimal.

Masyarakat biasanya enggan untuk membeli obyek lelang karena dapat digugat setiap saat, baik oleh debitur maupun pihak ketiga. BLS menjelaskan kepada calon pembeli mengenai potensi gugatan yang bisa terjadi dikemudian hari dan meyakinkan pembeli agar mau membeli obyek lelang. Berdasarkan uraian tersebut, kreditur lebih memilih melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara BLS dibandingkan langsung mengurus ke KPKNL. Kreditur menginginkan obyek lelang segera terjual dengan harga yang tinggi agar dapat memperoleh kembali biaya yang menjadi haknya dengan sekali lelang dan tidak mengeluarkan biaya operasional yang banyak.

D. Simpulan

Pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara BLS, terdiri dari tiga tahap, yaitu tahap pralelang, tahap pelaksanaan lelang, dan tahap pasca lelang. Pada tahap pralelang meliputi penyusunan perjanjian kerjasama, penerbitan Surat Perintah Kerja (SPK), *verifikasi* dokumen lelang, menerbitkan surat pemberitahuan proses pralelang, pemberitahuan pralelang, *survey*, dan memfoto obyek hak tanggungan yang akan dilelang; mengajukan permohonan lelang, penetapan tanggal lelang, penerbitan pengumuman lelang, pengurusan SKPT ke BPN, pemasaran obyek lelang. BLS tidak memiliki wewenang pada tahap pelaksanaan lelang. Pada proses lelang eksekusi obyek hak tanggungan, BLS hanya sebagai perantara antara kreditur dengan KPKNL. BLS tidak dapat melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Tahap pasca lelang terdiri dari tahap pengembalian uang jaminan, BLS menyerahkan obyek

lelang kepada pembeli, peralihan hak atas tanah, laporan dan *invoicetagihan*. Sebenarnya tata cara proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantaraan BLS, sama dengan tata cara lelang eksekusi hak tanggungan langsung melalui KPKNL, namun tugas-tugas kreditur pada proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dilaksanakan oleh BLS.

Penggunaan jasa BLS pada lelang eksekusi obyek hak tanggungan lebih efisien waktu karena BLS yang aktif berkoordinasi dengan pihak-pihak lain seperti kreditur, KPKNL, BPN, dan media massa dapat menyebabkan lelang cepat selesai. BLM memiliki tim pemasaran untuk mencapai tujuan BLS, yaitu lelang laku dengan harga yang optimal. Oleh karena itu, tingkat keberhasilan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan BLS lebih tinggi daripada kreditur langsung melalui KPKNL. Keuntungan yang diperoleh dari penggunaan BLS jika kreditur yang menggunakan jasa BLS dalam menyelesaikan kredit macet, yaitu kredit macet terselesaikan dengan cepat, praktis dan ekonomis.

Daftar Pustaka

- Adwin Tista. (2013). *Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013 ISSN 1979-4940*. V, 46–70.
- Badudu dan Sutan Mohammad. (1994). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Dinalara Dermawati Butarbutar, SH., M. (2015). *Pakuan Law Review Volume 1, Nomor 1, Januari-Juni 2015 e-ISSN: 1*, 69–98.
- Djumhna, M. (2011). *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Feri Listianto. (2017). *Pelaksanaan Lelang Eksekusi*. Semarang.
- Gibson, Ivancevich, dan D. (1989). *Organisasi*. Jakarta: Erlangga.
- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: kencana.
- I Made Soewandi. (2005). *Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*. Yogyakarta: Yayasan Gloria.
- Indi Vari. (2017). *Lelang Eksekusi Dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta*. Semarang.
- Kemal Setia Adjie. (2017). *Lelang Eksekusi Dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta*. Semarang.
- Maria Stephannie Halim. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 98.
- Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). *Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan Proof The Minutes Of Auction For The Winner Of Execution Of Mortgage Rights*. 7(2).
- Pambudi, E. S., & Darori, M. I. (2017). *TERHADAP KEABSAHAN DOKUMEN DALAM PELELANGAN (STUDI KPKNL MADIUN)*. IV(2).
- Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang.

www.jdih.kemenkeu.go.id., (2019).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *www.jdih.kemenkeu.go.id.*, (2016).

Purwahid Patrik dan Kashadi. (2009). *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Rocky Marbun, dkk. (2012). *Kamus Hukum Lengkap*. Jakarta: Visimedia.

Sarwono. (2011). *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sibuea, H. Y. P. (2016). *Penegakan Hukum Pengaturan Minuman Beralkohol*.

Subekti. (1983). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.

Sulardi dan Yohana Puspitasari. (2015). *Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak*. 251–268.

Supramono, G. (1995). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.

Zainal Arifin. (2017). *Pelaksanaan Lelang Eksekusi*. Semarang.

Zaki, B. F. (2016). *Kepastian hukum dalam pelelangan objek hak tanggungan secara online*. 10(2), 371–386.