

**EKSEKUSI TERHADAP PERMOHONAN PELAKSANAAN
LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
SURAKARTA (Studi Kasus Putusan
Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN

C100170197

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**EKSEKUSI TERHADAP PERMOHONAN PELAKSANAAN LELANG
OBYEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA
(Studi Kasus Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh :

MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN

C100170197

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aristya Windiana', with a stylized flourish at the end.

(Aristya Windiana, S.H.,LLM.,M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

**EKSEKUSI TERHADAP PERMOHONAN PELAKSANAAN LELANG
OBYEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA
(Studi Kasus Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt)**

OLEH
MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN
C100170197

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 05 Agustus 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Aristya Windiana, S.H.,LLM.,M.H.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Andria Luhur SH. M. Kn**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Septarina Budiwati SH. MH**
(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan

Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIP. 196812261993031002 / NIDN. 0026126801

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 20 Agustus 2021

Penulis,



MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN

C100170197

EKSEKUSI TERHADAP PERMOHONAN PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA

Abstrak

Eksekusi Hak Tanggungan Parate Eksekusi merupakan suatu upaya penegakan hukum yang diberikan oleh Negara dengan cara memberikan Hak kepada Pemegang Jaminan yang mengalami Wanprestasi dari Debiturnya atau gagal bayar. Tujuannya ialah agar hak dari Kreditor atau Pemegang Jaminan tersebut tetap didapatkan dengan perlindungan Hukum yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku. Tujuan utamanya ialah dengan pengembalian asset yang pada awalnya Kreditur berikan kepada Debitur dengan harapan balik sesuai dengan yang diharapkan. Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan cara Melelang Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Debitur pada awal perjanjian sebagai bentuk jaminan apabila Debitur gagal bayar dengan segala kondisinya. Yang manadilakukan tanpa harus menggunakan Putusan Pengadilan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Kreditur memiliki Hak untuk menjual Jaminan tersebut dengan cara Lelang, salah satu lembaga yang melaksanakannya ialah KPKNL, hal tersebut dilakukan agar Kreditor tidak mengalami kerugian karena hal tersebut termasuk dari Kewajiban dari Debitur untuk melunasinya berdasarkan perjanjiannya dari awal. Salah satunya ialah dalam kasus yang ada pada Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt, yang mana Debitur tidak bisa membayar sehingga SHM miliknya yang dijadikan Jaminan dilelang oleh Kreditor lewat lembaga KPKNL Surakarta yang mana tata pelaksanaan telah diatur dalam PMK No.213/PMK/05/2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal tersebut dilakukan oleh Kreditor demi mengembalikan asset yang tidak bisa dikembalikan oleh Debitur dalam Perjanjiannya yang mana dalam pelaksanaannya banyak hambatan yang dilalui karena Debitur sendiri tidak mau begitu saja melepaskan Jaminannya tersebut secara cuma-cuma meskipun memang kesalahan dari Debitur itu sendiri sehingga perlawananpun dilakukan oleh Debitur untuk menyelamatkan asset jaminan yang dimilikinya tersebut.

Kata Kunci: eksekusi hak tanggungan parate eksekusi, lelang, kpknl

Abstract

Execution of Mortgage Parate Execution is a law enforcement effort given by the State by granting Rights to Guarantee Holders who experience Default from their Debtors or fail to pay. The goal is that the rights of the Creditor or Guarantee Holder are still obtained with the legal protection provided by the applicable law. The main goal is to return the assets that the creditor initially gave to the debtor with the hope of returning it as expected. The execution of the Mortgage is carried out by auctioning the Mortgage that has been given by the Debtor at the beginning of the agreement as a form of guarantee if the Debtor fails to pay under all conditions. Which is done without having to use a Court Decision based on Article 6 of the Mortgage Law, the creditor has the right to sell the collateral by way of auction, one of the institutions that implements it is the KPKNL, this is

done so that the creditor does not suffer a loss because it is included in the obligations of the the debtor to pay it off based on the agreement from the beginning. One of them is in the case in Decision Number 180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt, in which the debtor cannot pay so that his SHM which is used as collateral is auctioned by the creditor through the Surakarta KPKNL institution where the implementation procedure has been regulated in PMK No. 213/PMK/05/2020 regarding Auction Implementation Guidelines. This is done by the Creditor in order to return assets that cannot be returned by the Debtor in the Agreement, which in its implementation there are many obstacles that are passed because the Debtor himself does not want to just release the Guarantee for free even though it is indeed the fault of the Debtor himself so that resistance is carried out by the Debtor. to save the collateral assets it owns

Keywords: mortgage execution parate execution, auction, kpknl

1. PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam antara Kreditur dengan Debitur atau Perjanjian Kredit tersebut pada umumnya salah satu instansi paling berperan didalamnya ialah Perbankan karena pada dasarnya Bank ialah badan usaha berfungsi sebagai jasa penyimpanan, yakni dengan prosedur penarikan atas suatu permintaan baik dengan Cek, transfer dana elektronik maupun menyalurkan kredit yang mana bersifat komersial (Rose dan Hudgins, 2010). Apostolik, R. et al (2009) mengklasifikasikan kegiatan bank pada umumnya yakni (1) Koleksi Deposito, yakni bisa berbentuk giro, tabungan maupun deposito berjangka yang dihimpun dari masyarakat, (2) Layanan Pembayaran, merupakan jasa keuangan yakni yakni lalu lintas pembayaran atau dengan kata lain proses transfer uang (3) Pinjaman Berjaminan, merupakan penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Disamping itu, salah satu fungsi perbankan ialah intermediasi keuangan, atau dengan kata lain proses pembelian dana surplus baik dari sektor usaha, pemerintah maupun rumah tangga, yang mana dana tersebut akan dialirkan ke unit-unit ekonomi yang sedang dalam keadaan defisit. Fungsi perantara keuangan ada yakni karena akibat dari tidak terjangkaunya biaya pengawasan, biaya pemenuhan jangka pendek serta resiko harga yang diakibatkan oleh berbagai asimetris informasi antara pemilik dana maupun dengan perusahaan sebagai pengguna dana maka dari itu dibutuhkanlah pihak perantara yang mampu mengakomodir kebutuhan kedua belah pihak (Saunders, 2008). seperti yang ada pada tulisan, Saunders (2008)

mengemukakan bahwa kegunaansertaperanan perantara keuangan yaitu: (1) Berfungsi sebagai Broker, (2) Berfungsi sebagai Perubah Aset, (3) Ditugaskan untuk berperan sebagai Pengawas, (4) Berperan sebagai Produsen informasi (Siringoringo, 2012).

Peraturan mengenai Hak Tanggungan sendiri awalnya telah di atur didalam undang-undang No. 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang mana peraturan tersebut pada tanggal 9 April 1996, diganti dengan Undang-undang no 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah, disebut juga Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). dengan di undangkanya UUHT tersebut sedikit memberikan kejelasan terhadap kalangan Perbankan dan dunia usaha salah satunya dengan dihapusnya Hipotik yang penuh dengan ketidakpastian (Sjahdeini., 1996).

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, ditegaskan dalam Pasal 29, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, kepentingan mengenai Hipotik diatur dalam Buku II KUHPerdara dan *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad 1908-542* yang mana telah digantikan dengan *staatsblad 1937-190*, selama Hak Tanggungan atas tanah dinyatakan sudah tidak berlaku dan digantikan dengan UUHT (Rumawi, 2014).

Dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut para Kreditur pemilik Hak Tanggungan memiliki Hak dalam pelaksanaan Eksekusi apabila Debitur tidak dapat melaksanakan Prestasi atau Wanprestasi, yakni pada pasal 20 tepatnya ayat (1) huruf a serta b Undang-undang Hak Tanggungan, yang mana Eksekusi kepemilikan jaminan mengenai Hak Tanggungan tersebut dapat dilalui dengan 3 (tiga) cara, antara lain: (1) *Parate Executie* / hukum prosedural penyitaan praktis; (2) *Title Executorial*; dan (3) Penjualan di bawah tangan. Dari ketiga eksekusi tersebut memiliki perbedaan penerapan dalam prosedur pelaksanaannya, dalam hal penelitian ini penulis membatasi pembahasan yakni khususnya pada “*Parate Executie*” yang mana dasar dari Eksekusi tersebut bisa dibilang ialah Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT. Kemudahan

menggunakan sarana Pasal 6 UUHT yang berbunyi “*Apabila debitor cidera janji. pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*” dapat dilihat dari pasal tersebut suatu pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum, dalam hal ini tanpa harus meminta atau menunggu adanya putusan dari Ketua Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan tetap (Suyatno, 2014). Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka judul penelitian yang akan saya angkat ialah “Eksekusi Terhadap Permohonan Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang studi Kasus Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt”

Adapun rumusan masalah sebagai berikut : 1). Apa saja Hambatan yang di hadapi dalam proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui bantuan Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Studi Kasus Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt?2). Bagaimana UU mengatasi hambatan yang muncul guna menyelesaikan proses Eksekusi Hak Tanggungan melalui bantuan Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?.

Sedangkan Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk mengetahui Hambatan apa saja yang ada pada pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui KPKNL serta mengetahui Solusi apa yang harus dilakukan berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Manfaat yang diharapkan hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan penelitian ini sebagai bahan referensi yang mana dapat memberikan sumbangsih atau kontribusi yang bermanfaat bagi jalanya hukum terutama hukum perdata mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan *parate executie*.

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis disini ialah Penelitian Hukum Yuridis Normative. Penelitian ini pada dasarnya dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Soekarto, 1984). Menurut Peter Mahmu Marzuki

penelitian hukum normative pada dasarnya mengacu pada bahan pustaka serta data sekunder sebagai pokok yang diteliti yang berfungsi untuk menemukan kebenaran terhadap aturan hukum maupun norma hukum untuk menemukan pokok utama yakni konsistensi sesuatu yang hendak diteliti tersebut (Marzuki. 2014).

2. METODE

Metode yang penulis gunakan ialah dengan pengumpulan data studi kepustakaan dilakukan dengan cara di analisis dengan cara mengkaji, membaca dari berbagai peraturan perundangan, skripsi, jurnal, tesis serta data lapangan berupa Wawancara yang dilakukan di KPKNL Surakarta untuk memberikan suatu informasi tertentu sesuai dengan batasan yang telah ditentukan. Yang mana Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan keterangan, gagasan serta pendapat secara lisan dari seseorang Narasumber atau Responden secara langsung (Marzuki. 2014).

Penelitian ini Penulis Menggunakan Metode Analisis Data yakni analisa bahan hukum “Deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi” (Ibrahim, 2006). yang pada dasarnya ialah menjelaskan terlebih dahulu hal yang bersifat Umum mengenai fenomena yang terjadi di masyarakat lalu mengerucut bersifat khusus untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang diteliti pada penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Hambatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL Surakarta Studi kasus PUTUSAN NOMOR.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt.

Kekurangan Kelengkapan serta Kekeliruan Pemberkasan Permohonan Lelang saat Verifikasi. Hal tersebut terjadi dikarenakan sistem pelaksanaan Permohonan Lelang dilakukan melalui online berdasarkan Pmk 213 tahun 2020 baru setelah berkas komplit diserahkan secara fisiknya kepada KPKNL namun pada prakteknya berdasarkan wawancara dengan Pak Sudaryanto selaku Kasi Lelang mengatakan sering Permohonan melakukan kelalaian yakni berkas tidak sesuai,

namun dalam putusan Nomor 180/Pdt.G/G/2016/PN.Skt hal tersebut tidak ditemukan karena dengan dilaksanakannya pelaksanaan lelang berarti semua prosedur telah dilalui dengan baik.

persyaratan khusus yang tidak terpenuhi, dalam pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan terdapat aturan khusus bahwa Pemohon lelang harus melampirkan Surat Keterangan Tanah (SKT) serta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), namun pada prakteknya terkadang masih dijumpai bahwa hingga hari pelaksanaan lelang akan dilaksanakan Pemohon disini ialah pihak Bank masih belum melampirkan SKT dan SKPT yang mana syarat tersebut merupakan syarat khusus yang wajib dipenuhi dalam pelelangan Hak Tanggungan sehingga dengan tidak dilampirkannya dokumen tersebut hingga hari pelaksanaan Lelang maka Lelang tersebut Batal Demi Hukum dan tidak jadi diselenggarakan. Namun dalam putusan Nomor 180/Pdt.G/G/2016/PN.Skt tidak ditemukan kendala tersebut sehingga lelang yang termasuk bisa terlaksana.

Pengumuman Lelang tidak diumumkan hingga hari H, menurut Pak Sudaryanto selaku Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Surakarta hal tersebut beberapa kali terjadi maka akibat hukumnya ialah Lelang Batal Demi Hukum, namun pada Putusan Nomor 180/Pdt.G/2016/PN/Skt, hal tersebut tidak ditemukan karena Tergugat 1 dalam hal ini ialah pemohon lelang telah mengumumkan lelang 2 kali baik lewat surat edaran maupun surat kabar Harian Jawa Pos Radar Solo.

Kurangnya Peminat Lelang hal tersebut terjadi karena pada dasarnya Objek Lelang merupakan objek dari sengketa sehingga tidak jarang lelang yang dilakukan di KPKNL minim peminat bahkan tidak ada pesertanya. Dengan demikian pada Putusan No.180/Pdt.G/2016/PN/Skt. Dapat dikatakan hal tersebut merupakan salah satu kendala dengan dibuktikan hanya terdapat 1 peserta yang juga sebagai pemenang dari lelang objek hak tanggungan yang di sengketakan.

Terdapat Perdebatan Antara Debitur dengan Pejabat Lelang maupun Pemegang Jaminan Hak Tanggungan, hal tersebut terjadi karena biasanya Debitur merasa tidak adil dengan di tetapkannya nilai limit yang dirasa tidak sesuai yang diharapkan atau terkadang dibawah harga pasar. Begitupula pada Putusan No.180/Pdt.G/2016/PN/Skt. Hal tersebut menjadikan kendala yakni debitur atau

penggugat dalam putusan tersebut merasa hak tanggungan miliknya yang dilelang harganya jauh dibawah harga pasar atau tidak sepatutnya yang mana seharusnya bisa diatas dari nilai limit yang ditetapkan tersebut.

Debitur melakukan Gugatan, hal tersebut terjadi karena Debitur merasa tidak adil atau dirugikan terhadap pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan miliknya yang ia jadikan jaminandari utang piutang dengan pihak pemohon lelang atau Bank biasanya ditandai dengan pemblokiran Sertifikat Tanah yang mana dapat menghambat dari proses eksekusinya, dilihat dari Putusan No.180/Pdt.G/2016/PN/Skt. Hal tersebut juga merupakan salah satu hambatan karena mengingat objek yang dilelang tersebut merupakan rumah satu-satunya milik debitur atau penggugat beserta keluarganya sehingga tidak akan dilepas begitu saja yang juga telah melakukan pemblokiran atas sertifikat pada BPN Kabupaten Sragen.

Terjadi Permasalahan dalam Proses Pengkosongan Objek, hal tersebut biasanya terjadi karena objek yang dilelang masih ditempati oleh debitur atau ditempati oleh pihak ketiga lainnya sehingga terkadang dalam eksekusinya terdapat perlawanan atau tidak melepaskannya dengan cuma-cuma. Dilihat pada Putusan No.180/Pdt.G/2016/PN/Skt, hal tersebut juga merupakan ditemukan karena objek lelang masi dihuni oleh keluarga debitur atau penggugat yang mana merupakan rumah satu-satunya yang penggugat miliki.

3.2 Upaya Undang-Undang Mengatasi Hambatan Yang Muncul Guna Menyelesaikan Proses Eksekusi Hak Tanggunga Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Untuk Berkas yang tidak lengkap atau terjadinya kekeliruan maka KPKNL berdasarkan PMK No. 213 tahun 2020 Pasal 26 ayat 4 memberikan kelonggaran waktu selama 14 Hari untuk melengkapinya yang mana hal tersebut merupakan implementasi dari dilaksanakanya Lelang sesuai ketentuan Perundangan yang berlaku.

Upaya yang dilakukan apabila terdapat hambatan SKT / SKPT tidak disertakan berdasarkan PMK No. 213 tahun 2020 pasal 39 huru a yang mengacu pada Pasal 36 c yakni menjadi dasar pembatalan Lelang sebelum pelaksanaan

ialah tidak terdapatnya SKT/SKPT dengan dasar itu KPKNL memberikan solusi dengan diadakanya lelang ulang yang mana diatur pada Pasal 1 angka 15 mengenai definisi Lelang Ulang yang mana prosedur yang digunakan sama seperti sebelumnya.

Upaya apabila tidak dilakukanya pengumuman Lelang hingga hari H sehingga menyebabkan lelang batal demi hukum maka berdasarkan dasar pasal 53 PMK 213/2020 yang menyebutkan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pemohon lelang maka dalam hal ini Pemohon dapat mengajukan permohonan lelang ulang sama dengan hambatan sebelumnya disamping itu KPKNL memberikan fasilitas yakni mengumumkan juga pengumuman lelang tersebut melalui laman website www.lelang.co.id sebagai implementasi dari peraturan perundangan yang dijadikan dasar pelaksanaanya.

Upaya apabila tidak adanya atau kurangnya peminat lelang KPKNL memberikan fasilitas website sesuai dengan aturan Pasal 53 ayat 5 PMK 213 tahun 2020 yang mana website tersebut dikelola sebagai wadah untuk menyalurkan pengumuman lelang yang akan dilaksanakan sehingga dengan dasar itu pihak KPKNL ikut andil dalam rangka menarik peminat dari masyarakat begitupula dengan dilakukanya sosialisasi lewat media sosial.

Upaya apabila terdapat perbedaan pendapat antara debitur dengan penjual atau kreditur maupun pihak pejabat lelang berdasarkan PMK No.213 pasal 48 ayat (1) yakni “Nilai limit sebagaimana dimaksud Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri”. maka sudah seharusnya nilai limit yang diajukan oleh penjual tersebut telah sesuai dengan arahan dari peraturan tersebut sehingga hal tersebut sudah sangat fair karena mengingat kualifikasi pihak yang menetapkan nilai limit telah mendapatkan izin dari menteri serta memang memiliki kemampuan dibidangnya.

Upaya apabila terdapat Gugatan dari debitur terhadap pelaksanaan lelang maka KPKNL berdasarkan pada PMK No 213 tahun 2020 Pasal 36 tidak disebutkan bahwa Debitur dapat membatalkan Lelang disamping itu juga pada Pasal 25 disebutkan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan

ketentuan peraturan perundangan tidak dapat dibatalkan maka pada umumnya lelang tersebut pasti akan tetap berjalan karena telah sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

Upaya terakhir apabila terdapat hambatan dalam proses pengkosongan objek maka KPKNL dapat mengeluarkan Grose Risalah Lelang sebagai tanda bukti telah dilaksanakan lelang dengan objek tersebut yang mana Grose Risalah Lelang tersebut setara dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap yang mana diserahkan kepada Pengadilan untuk selanjutnya Pengadilan yang akan membantu pelaksanaan pengkosongan tersebut.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Hambatan yang sering ditemukan pada saat pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan melalui KPKNL ialah antara lain ialah, Kekurangan Kelengkapan serta Kekeliruan Pemberkasan dalam Permohonan Lelang saat Verifikasi, Tidak Terpenuhinya Syarat Khusus dalam Hal Lelang Hak Tanggungan yakni penyertaan SKT maupun SKPT, serta Tidak adanya Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual atau Pemohon Lelang. Namun Hambatan tersebut dalam Prakteknya berdasarkan Analisis Penulis pada Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt tidak ditemukan sehingga akibat yang ditimbulkan dari Hambatan tersebut tidak berdampak pada pelaksanaannya yakni Lelang yang terdapat dalam pokok putusan tersebut.

Sedangkan Hambatan yang ditemukan pada Putusan Nomor.180/Pdt.G/G/2016/PN/Skt menurut Analisis Penulis ialah, Kurangnya Peminat Lelang yang hanya diikuti oleh 1 (satu) peserta, Terjadinya Perdebatan antara Debitur dengan Pejabat Lelang maupun Pemegang Jaminan Hak Tanggungan yakni mengenai nilai Limit, Terjadinya perlawanan dari Debitur yakni dengan melakukan Gugatan ke Pengadilan beserta Pemblokiran Sertifikat atas tanah dan Bangunan kepada BPN, serta Hambatan terakhir yang ditemukan ialah terjadinya Permasalahan dalam Proses Pengkosongan Objek Hak Tanggungan.

Upaya Undang-Undang dalam mengatasi hambatan pada Berkas Pemohon tidak lengkap maupun terdapat kekeliruan berdasarkan Pasal 26 ayat 4 PMK 213/2020 yakni dengan memberikan waktu 14 hari yang dirasa sangat cukup untuk melengkapi sehingga meminimalisir adanya kekeliruan, lalu apabila terdapat hambatan mengenai syarat khusus yakni dilengkapi dengan SKT maupun SKPT pada lelang Hak Tanggungan yang mana pada pasal 39 huruf a Pmk 213/2020 yang mana Lelang tersebut batal demi hukum sehingga satu cara mengatasinya ialah dengan mengulangi lelang tersebut dengan prosedur yang sama dari awal, berikutnya apabila terdapat hambatan tidak dilakukannya pengumuman lelang hingga hari H oleh pemohon maka berdasarkan pasal 1 angka 15 Pmk 213/2020 maka pemohon dapat mengajukan lelang ulang dengan prosedur yang sama dari awal.

Upaya berikutnya untuk mengatasi apabila terjadi hambatan kurangnya Peminat Lelang berdasarkan Pasal 53 ayat (5) PMK No.213/PMK.05/2020, KPKNL dapat membantu dalam hal penyebarluasan Pengumuman Lelang yang akan dilaksanakan disamping itu dapat juga dilakukan melalui media sosial sebagai sosialisasi mengenai kegiatan Lelang yang berlangsung. Upaya berikutnya untuk mengatasi apabila terjadi hambatan dengan adanya Gugatan yang dilakukan oleh Debitur maka berdasarkan Pasal 36 PMK No.213/PMK.05/2020 maka pada dasarnya lelang tidak dapat dibatalkan oleh Debitur dikuatkan lagi pada Pasal 25 yang mana Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan maka tidak dapat dibatalkan terutama oleh Debitur sehingga berdasarkan Pasal itu KPKNL tetap dapat menjalankan Lelang tersebut apabila digugat saat masih melaksanakan proses hingga pengadilan mengeluarkan putusan apakah lelang tersebut harus batal atau tidak.

Upaya terakhir yang dapat ditempuh apabila terjadi kendala dalam pengkosongan obyek Hak Tanggungan ialah Pemenang Lelang atau Pembeli dapat meminta Grosse Risalah lelang yang pengertiannya ada pada Pasal 1 angka 36 PMK No.213/PMK.05/2020 yang mana Grosse Risalah Lelang tersebut nantinya dapat diajukan ke pengadilan untuk selanjutnya Pengadilan yang akan mengeksekusi Obyek tersebut hal tersebut diperkuat pada aturan Pasal 200 ayat 11

HIR serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 mengenai kebijakan untuk mengkosongkan obyek lelang tersebut.

4.2 Saran

Dalam pengajuan permohonan Lelang diharapkan Pemohon atau Penjual Jaminan Obyek Hak Tanggungan memang telah melakukan pembicaraan dengan baik bahkan hingga menemukan kesepakatan dengan Debitur atau si pemberi Jaminan dalam perjanjian utang piutang yang telah wanprestasi meski undang-undang telah menyebutkan bahwa lelang obyek hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi merupakan hak dari pemegang jaminan, hal tersebut dilakukan agar dalam prosesnya tidak menimbulkan permasalahan-permasalahan lainnya.

Diharapkan adanya sosialisasi atau penyuluhan dari pihak KPKNL untuk menarik perhatian dari Masyarakat mengenai kegiatan Pelelangan sekaligus memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang fungsi dan tugas KPKNL serta memberikan gambaran mengenai proses pelelangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ibrahim, Johny. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Rumawi. (2014). "Prinsip Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Secara Parate Excetue Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit". *Jurnal Rechtsens*, Vol. 3, No. 1, Maret 2014,
- Siringoringo, Renniwaty. (2012). Karakteristik Dan Fungsi Intermediasip perbankan Di Indonesia :Buletin Ekonomi Moneter Dan Perbankan. *Jel Classification: G21, G32 Juli 2012*.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (1996). *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press
- Soekarto, Soeryono. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta:Ui Press
- Suyatno, Anton. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencan