

BAB III

PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BERSENGKETA DENGAN PIHAK KETIGA DALAM PELAKSANAAN LELANG

A. Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (Selanjutnya disebut KPKNL) terletak di Gedung Keuangan Negara Gedung N lantai 3 dengan luas kurang lebih 1000 m², yang terletak di jalan Asia Afrika No. 114, Bandung. Secara geografis kedudukan KPKNL Bandung sangat strategis, karena terletak di pusat kota tepat di 0 kilometer Kota Bandung. Posisi KPKNL Bandung ini memberikan keuntungan tersendiri, karena wilayah kerja yang berada di ibu kota Provinsi Jawa Barat, tidak jauh dari kota Jakarta dan merupakan salah satu kota besar di Indonesia, sehingga mempunyai potensi besar dalam pelayanan lelang, dan Kekayaan Negara. Hal ini berdampak pada potensi untuk meningkatkan penerimaan kas negara.

Pada tahun 2010, KPKNL ditetapkan menjadi KPKNL Teladan. Penetapan sebagai KPKNL teladan merupakan kali pertama dalam sejarah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut DJKN). Ini merupakan kepercayaan dan amanah yang harus diemban KPKNL Bandung dalam menjalankan misi DJKN.

Jika dilihat dari visi DJKN, maka pelayanan yang diberikan KPKNL Bandung sangat beragam, begitu pula pengguna jasa yang dilayani. Untuk itu, dalam pelayanan KPKNL Bandung mempunyai motto **SPARTAN**, yang

merupakan singkatan dari : Santun, Profesional, Amanah, Respek, Transparan, Aman, dan Nyaman.

1. **Santun**, berarti semua pegawai KPKNL Bandung bersikap sopan dan ramah dalam memberikan pelayanan kepada semua pengguna jasa.
2. **Profesional**, berarti pelayanan yang diberikan KPKNL Bandung dilakukan berdasarkan Standar Operasi Pelayanan (SOP) yang telah ditentukan.
3. **Amanah**, berarti pelayanan yang diberikan KPKNL Bandung dilakukan dengan ikhlas sesuai amanah pegawai negeri sipil sebagai pelayan masyarakat.
4. **Respek**, berarti semua pegawai KPKNL Bandung selalu tanggap terhadap keluhan, keinginan maupun saran pengguna jasa.
5. **Transparan**, berarti seluruh pelayanan yang diberikan dilakukan sesuai SOP dan memiliki dasar hukum. Seluruh tahap dan biaya pelayanan dapat diketahui oleh Pengguna Jasa, melalui brosur, pamflet maupun petunjuk lain yang ditaruh di area pelayanan terpadu.
6. **Aman**, pelayanan yang diberikan KPKNL Bandung berdasarkan SOP dan ketentuan yang ada, sehingga memberikan kepastian hukum dan rasa aman kepada pengguna jasa.
7. **Nyaman**, KPKNL Bandung memberikan kenyamanan penggunaan jasa dalam mendapatkan pelayanan, seperti ketepatan waktu pelayanan, fasilitas di KPKNL Bandung, keramahan pegawai kepada pengguna jasa.

Dengan motto tersebut di atas diharapkan KPKNL Bandung dapat memberikan pelayanan yang optimal. KPKNL Bandung berada di wilayah kerja Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, dengan wilayah tugas meliputi

Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi dan Kabupaten Sumedang.

1. Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung.

Pada tahun 1971 struktur organisasi dan sumber daya manusia Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut PUPN) tidak mampu menangani penyerahan piutang 114 negara yang berasal dari kredit investasi. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut BUPN) dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara sebagaimana Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartemental hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara. Sebagai penjabaran Keppres tersebut, maka Menteri Keuangan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 517/MK/IV/1976 tentang susunan organisasi dan tata kerja BUPN, dimana tugas pengurusan piutang Negara dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) BUaPN.

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan Direktorat Jenderal Pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang Negara

dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Reformasi Birokrasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb), sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.

2. Visi dan Misi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)

Pada rencana strategis terakhir yang tercantum dalam Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 63/KN/2013 tanggal 25 April 2013 tentang Perubahan atas Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan

Negara Nomor KEP-38/KN/2010 tentang Rencana Strategis Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Tahun 2010-2014 terdapat penajaman visi dan misi DJKN. Adapun visi dan misi DJKN sesuai keputusan tersebut diatas adalah sebagai berikut: ⁸⁰

VISI DJKN

"Menjadi pengelola kekayaan negara yang profesional dan akuntabel untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

MISI DJKN

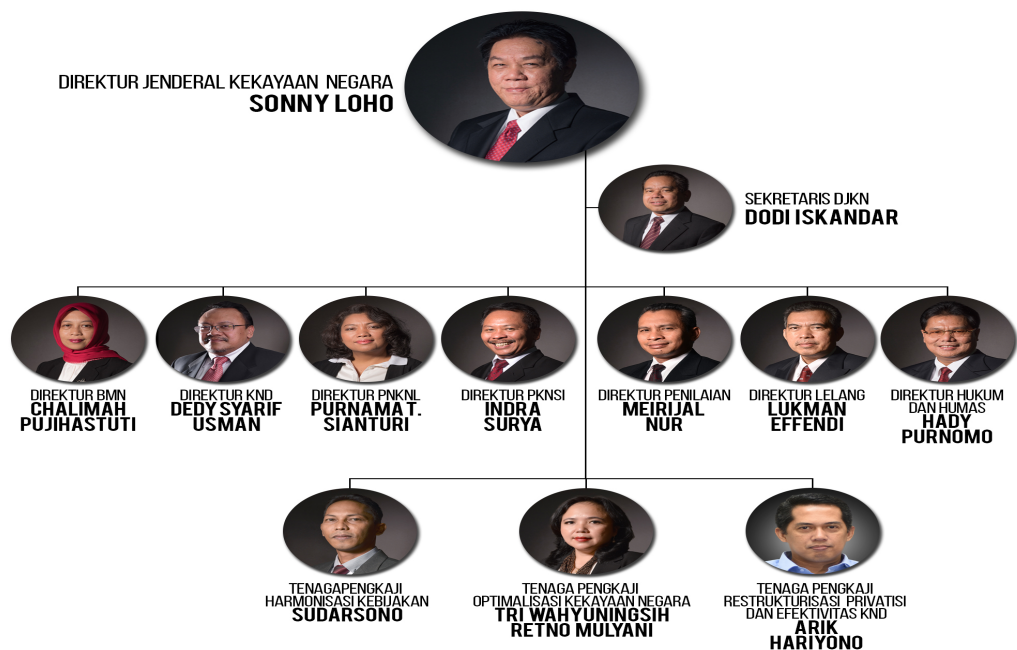
- 1) Mewujudkan optimalisasi penerimaan, efisiensi pengeluaran, dan efektivitas pengelolaan kekayaan negara.
- 2) Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
- 3) Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan investasi pemerintah.
- 4) Mewujudkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.
- 5) Melaksanakan pengurusan piutang negara yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel.
- 6) Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.

⁸⁰ KPKNL, “*Visi misi KPKNL*”, diunduh dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/page/visi-misi> pada tanggal 22 Agustus 2018 pukul 11.32 wib

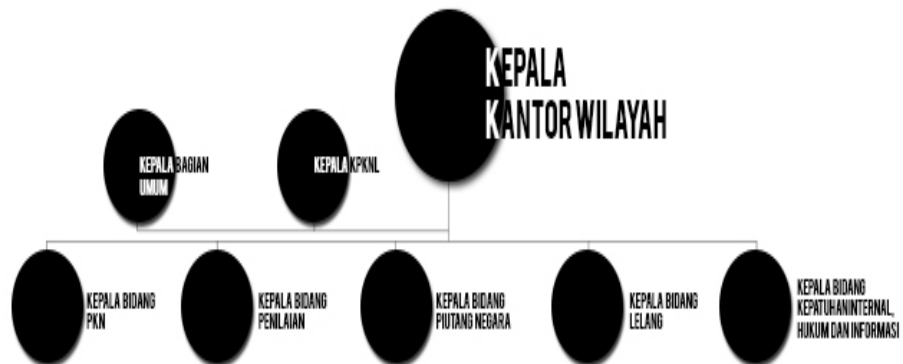
3. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung merupakan unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN Jawa Barat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL mempunyai tugas dan fungsi melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Sebagai unit vertikal di bawah DJKN, KPKNL Bandung selalu berupaya untuk mewujudkan visi DJKN dan menjalankan misi DJKN, dengan meningkatkan pelayanan kepada pengguna jasa/stakeholders dan berpedoman pada nilai-nilai kementerian keuangan yaitu Integritas, Profesionalisme, Sinergi, Pelayanan dan Kesempumaan.

Profil Pejabat Di Lingkungan Kantor Pusat DJKN



Kantor Wilayah DJKN



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung



NO	NAMA	NIP	PANGKAT/ GOL	JABATAN
1	Adriyana Viveryanti, SH,MH.	196503219920 32001	Pembina Tk.1/ iv/b	Kepala KPNL Bandung
2	Welly Koeswendi	196005101982 031005	Penata Tk.1/ iii/d	Kepala Subbagian Umum
3	Ramli Simbolon	197201211999 031002	Pembina / Iv a	Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara
4	Dinnurdin Daryono	197611261999 031005	Penata Tk.1/ iii/d	Kepala Seksi Pelayanan Penilaian
5	Cucu Supyan Cahyana	197312111994 031003	Penata Tk.1/ iii/d	Kepala Seksi Piutang Negara
6	Sigit	197406151994	Penata Tk.1/	Kepala Seksi

	Rusmanto	031002	iii/d	Pelayanan Lelang
7	Dwi Nugrohandh ini	197802012002122002	Penata Tk.1/iii/d	Kepala Seksi Hukum dan Informasi
8	Rony Edy Susanto	196908081989121003	Penata Tk.1/iii/d	Kepala Seksi Kepatuhan Internal

4. Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan dipimpin oleh seorang Kepala. KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Adapun uraian tugas (job description) untuk masing-masing bagian yang terlibat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung adalah :

a. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara, dan lelang.

Uraian tugas dan kegiatan

- 1) Menyelenggarakan urusan penerimaan/ penolakan/ pengembalian penyerahan piutang negara sesuai ketentuan yang berlaku;
- 2) Menyelenggarakan penerbitan pernyataan bersama (PB) atau surat keputusan penetapan jumlah piutang negara (PJPN);

- 3) Menyelenggarakan penatausahaan, pengamanan, dan pendayagunaan dokumen dan fisik barang jaminan atau harta kekayaan lain;
- 4) Menyelenggarakan penerbitan dan pemberitahuan surat paksa (SP) dalam rangka penagihan piutang Negara.

b. Sub Bagian Umum

Melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, dan pengkoordinasian penyelesaian temuan hasil pemeriksaan aparat pengawasan fungsional.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Menyelenggarakan urusan surat masuk dan surat keluar;
- 2) Menyusun daftar urut kepangkatan dan formasi pegawai dilingkungan kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang;
- 3) Melaksanakan administrasi kepegawaian kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang;
- 4) Mengusulkan pegawai untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan.

I. Bendahara Pengeluaran

Menyelenggarakan pengelolaan anggaran rutin dengan cara menyiapkan dan mengajukan surat permintaan pembayaran, menerima, menyimpan, mengeluarkan uang dan mengajukan SPP/UYHD pengganti serta membuat LKKR berdasarkan peraturan yang berlaku.

Uraian tugas dan Kegiatan

- 1) Membuat konsep daftar perencanaan pembiayaan rutin

KPKNL;

- 2) Mengajukan permintaan uang tunai sebagai persediaan kas rutin untuk pembayaran tagihan-tagihan;
- 3) Melaksanakan penutupan buku kas umum;
- 4) Menatausahakan bukti pembayaran tagihan dan pembayaran rutin lainnya.

II. Sekretaris

Membantu melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga dan pengkoordinasian penyelesaian temuan hasil pemeriksaan aparat pengawasan fungsional.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Menyampaikan dan menerima surat masuk dan surat keluar ke kepala Kanwil;
- 2) Menerima tamu yang akan bertemu kepala Kanwil;
- 3) Menyiapkan keperluan rapat dan pertemuan lainnya;
- 4) Mengatur jadwal kegiatan kepala Kanwil baik rutin maupun insidentil berdasarkan undangan rapat dan pesan pimpinan.

c. Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara

Melakukan penyiapan bahan pemeriksaan dokumen, pengadaan, pengamanan, pengelolaan, pemanfaatan, status penguasaan, analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan, penatausahaan dan penyusunan daftar kekayaan Negara.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Melaksanakan penyelesaian usulan penetapan status penggunaan/penguasaan kekayaan Negara;
- 2) Melakukan analisa pertimbangan permohonan penghapusan kekayaan Negara;
- 3) Melaksanakan akuntansi, pelaporan, dan penyusunan daftar Barang Milik Negara;
- 4) Melakukan analisa pertimbangan permohonan pemindahtanganan (penjualan, tukar menukar, hibah, penyertaan modal pemerintah) kekayaan negara;

d. Seksi Pelayanan Penilaian

Menyusun konsep standar proses penilaian yang meliputi identifikasi permasalahan, survey pendahuluan, pengumpulan dan analisa data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai serta kesimpulan nilai dan laporan penilaian untuk kepentingan penilaian kekayaan Negara.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Mengkoordinasikan penilaian atas barang jaminan yang dilakukan oleh tim penilai;
- 2) Melaksanakan penggalian potensi di bidang penilaian sumber daya alam, real property, property khusus dan usaha;
- 3) Melaksanakan pemeliharaan dan pengarsipan secara manual atas laporan penilaian yang telah dilakukan;
- 4) Menginput data penilaian ke dalam database penilaian.

e. Seksi Piutang Negara

Melakukan penyiapan bahan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan, pertimbangan dan pemberian keringanan hutang, pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, penyiapan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Menyiapkan konsep surat permintaan kelengkapan data kepada penyerah piutang dalam hal berkas tidak lengkap atau tidak jelas;
- 2) Menyiapkan konsep surat tanggapan koreksi atas perubahan dalam menetapkan besarnya piutang Negara;
- 3) Menyiapkan Surat Pemberitahuan Persetujuan/ penolakan pemberian keringanan hutang;
- 4) Menyiapkan konsep surat panggilan/ panggilan terakhir kepada Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang.

f. Seksi Pelayanan Lelang

Melakukan verifikasi risalah lelang, pembukuan dan pelaporan hasil lelang, pembuatan grosse Risalah Lelang, penggalian potensi lelang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Menyusun rencana kerja Seksi Pelayanan Lelang sebagai bahan penyusunan rencana kerja Kantor Pelayanan;

- 2) Mengajukan usul konsep penetapan jadwal lelang;
- 3) Melakukan analisa kelengkapan dokumen lelang;
- 4) Melakukan pembukuan piutang negara dan pelaporan hasil lelang.

g. Seksi Hukum dan Informasi

Menyiapkan konsep standar registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang Negara, pencatatan surat permohonan lelang, penyajian informasi, pemberian pertimbangan dan bantuan hukum kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negar dan lelang, serta vertifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.

Uraian tugas dan kegiatan.

- 1) Mengkoordinasikan pembukuan atas hasil penerimaan pengurusan piutang negara dan lelang;
- 2) Melaksanakan pembuatan rincian jumlah hutang untuk keperluan lelang;
- 3) Melaksanakan pengembalian kelebihan hasil Piutang Negara dan Lelang;
- 4) Melaksanakan pengembalian uang jaminan lelang yang masuk melalui rekening Bendaharawan Penerima.

h. Seksi Kepatuhan Internal

Mempunyai tugas melakukan pemantauan pengendalian intern, pengelolaan kinerja, pengelolaan risiko, kepatuhan terhadap kode etik

dan disiplin, dan tindak lanjut hasil pengawasan, serta perumusan rekomendasi perbaikan proses bisnis.

i. Kelompok Jabatan Fungsional

Mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan kegiatan diatas, KPKNL Bandung menyelenggarakan fungsi dan kegiatan sebagai berikut :

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
- d. penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
- e. pelaksanaan pelayanan penilaian;
- f. pelaksanaan pelayanan lelang;

- g. penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- h. pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
- i. pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
- j. pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
- k. inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
- l. pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- m. verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; dan
- n. pelaksanaan administrasi KPKNL.

B. Prosedur Pelaksanaan Lelang

1. Sumber Hukum Penjualan Lelang

Eksistensi Lembaga Lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam banyak peraturan PerUndang-undangan di Indonesia, terdapat dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus. Peraturan umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada pasal-pasal di dalamnya yang mengatur

tentang lelang, yaitu:⁸¹

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 389, 395, 1139(1), dan 1149 (1)
- b. *Herziene Inlandsch Reglement*; Pasal 195-208
- c. *Rechtsreglement Voor De Buitengewesten*; Pasal 206-228
- d. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000
- e. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13
- f. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 Tentang Penjualan dan atau Pemindah Tanganan Barang-Barang Yang Dimilik/Dikuasai Negara
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengolahan Barang Milik Negara/Daerah
- h. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal 45 dan 273.
- i. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 6, Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41
- k. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,

⁸¹ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm 49-51

Pasal 6

- l. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, Pasal 29 Ayat (3)
- m. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan
- n. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara
- o. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara Pasal 48
- p. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

Peraturan khusus yaitu peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang lelang, yaitu :

- a. Undang – Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908;189* Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah Terakhir Dengan *Staatsblad 1941:3*);
- b. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908-190* Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubdah Terakhir Dengan *Staatsblad 1930:85*);
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2003 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Departemen Keuangan
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 Tentang Balai Lelang

- f. Peraturan Menteri Keuangan No 119/Pmk.07/2005 Tentang Pejabat Lelang Kelas II
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Pejabat Lelang Kelas
- i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2. Pengertian Lelang, Klasifikasi Lelang, Dan Pejabat Lelang

a. Pengertian Lelang

Bertitik tolak dari Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 jo. LN 1940 No. 56, pengertian Lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum. Pengertian lelang tersebut kemudian diperjelas oleh Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

“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.”

Demikian pengertian umum lelang, yakni penjualan barang yang terbuka untuk umum dan biasa disebut penjualan umum, bisa dilakukan secara langsung maupun media elektronik dengan penawaran harga

secara lisan atau tertulis. Siapa saja yang berminat dapat ikut melakukan penawaran asal memenuhi syarat yang ditentukan.

b. Klasifikasi Lelang

1) Lelang Eksekusi

Jenis lelang ini merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hak Tanggungan.

Jenis atau bentuk lelang inilah yang dimaksud Pasal 200 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement* atau Pasal 215 *Rechtsreglement Voor De Buitengewesten* :

- a) penjualan di muka umum barang milik tergugat yang disita Pengadilan Negeri
- b) penjualan dilakukan Pengadilan Negeri melalui perantara Kantor Lelang

Jadi, khusus lelang barang sitaan berdasarkan putusan pengadilan disebut “lelang eksekusi”. Termasuk juga kedalamnya dokumen yang disamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, seperti Sertifikat Hak Tanggungan. Pokoknya, setiap penjualan umum yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri disebut lelang eksekusi. Syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement* atau *Rechtsreglement Voor De Buitengewesten* eksekusi didahului

dengan sita eksekusi. Dengan demikian, penjualan itu dilakukan terhadap barang tergugat yang telah diletakkan dibawah penyitaan.⁸²

2) Lelang Noneksekusi

Jenis lelang ini merupakan penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari:

- a) lelang barang milik/dikuasai Negara;
- b) lelang sukarela atas barang milik swasta.

c. Pejabat Lelang

Lelang eksekusi dilakukan dengan perantaraan atau bantuan Kantor Lelang, selanjutnya Pasal 1a peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) menegaskan:

- 1) Penjualan umum atau lelang hanya boleh dilakukan Pejabat Lelang atau Juru lelang;
- 2) Lelang yang dilakukan seorang yang bukan pejabat lelang dianggap sebagai tindak pidana pelanggaran, diancam dengan hukuman denda, maksimal Rp. 10.000,- (ketentuan yang dibuat tahun 1908).

Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah orang yang berdasarakan peraturan perundang-undangan diberi wwenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Ruang lingkup Pejabat Lelang:

- 1) Pengangkatan Pejabat Lelang, pejabat lelang diangkat oleh Menteri

⁸² M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 117

Keuangan akan tetapi kewenangan itu didelegasikan kepada DJPLN, memenuhi syarat sebagai pejabat lelang, tidak diperkenankan rangkap jabatan, mengucapkan sumpah.

- 2) Tugas dan fungsi pejabat lelang, adalah melakukan persiapan lelang, melaksanakan lelang, melakukan kegiatan setelah lelang.
- 3) Pejabat Lelang memiliki wewenang diantaranya; menegur peserta lelang, menghentikan pelaksanaan lelang sementara waktu, mengesahkan penawaran lelang, membatalkan hasil lelang, hak diantaranya; meminta kelengkapan berkas, menolak melaksanakan lelang, meminta aparat keamanan, dan kewajiban sesuai jabatan.

3. Persiapan Lelang

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan. Pada tahap persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut: ⁸³

- a. Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung.
- b. Kepala Kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangannya, pejabat lelang harus menyelesaikan terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.

⁸³ Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, hlm. 82

- c. Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal, dan pukul serta tempat lelang yang ditunjukkan kepada penjual.
- d. Penjual mengumumkan lelang.
- e. Kepala kantor lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang
- f. Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

4. Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukkan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:⁸⁴

- a. Pejabat lelang mengecek peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- b. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepada Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan Tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.
- c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.
- d. Cara penawaran:
 - 1) Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
 - a) Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
 - b) Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.
 - c) Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.

⁸⁴ *Ibid*, hlm. 83

2) Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

- a) Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.
- b) Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
- c) Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
- d) Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual
- e) Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- f) Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.
- g) Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap, pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

5. Pasca Lelang

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut: ⁸⁵

- a. Pembayaran harga lelang. Waktu pembayaran menurut ketentuan 3x24 jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor Lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke penjual.
- b. Penyetoran hasil lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, uang miskin, pajak penghasilan disetor ke kas negara, sedang harga lelang dikurangi bea lelang penjual disetorkan kepada penjual.
- c. Pembuatan risalah lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minuta salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Pejabat lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan risalah lelang khusus barang yang diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d. Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang. Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyetor yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

6. Risalah Lelang

Risalah lelang, berdasarkan Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 84

Lelang, adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang harus dibuat oleh Pejabat Lelang, bukan kantor Lelang ataupun Pengadilan Negeri sebagai penjual. Risalah lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia, dan dibuat paling lambat selama 6 (enam) hari setelah pelaksanaan lelang.

Bentuk dan isi risalah lelang terdiri dari:

a. Bagian kepala, berdasarkan Pasal 86 Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- 1) hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- 2) nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- 3) nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
- 4) nomor dan tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I; nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan atau domisili Penjual;
- 5) nomor atau tanggal surat permohonan lelang;
- 6) tempat pelaksanaan lelang;
- 7) sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- 8) dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan :
 - a) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - b) Nomor dan tanggal SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan; dan
 - c) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- 9) dalam hal objek lelang berupa barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- 10) cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
- 11) cara penawaran lelang; dan
- 12) syarat dan ketentuan lelang.

- b. Bagian Badan Risalah Lelang, berdasarkan Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- 1) banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- 2) nama/merek/ jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- 3) nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;
- 4) bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
- 5) harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- 6) daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama, dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi.

- c. Bagian Kaki Risalah Lelang, berdasarkan Pasal 88 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- 1) banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;
- 2) banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf;
- 3) jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- 4) jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- 5) banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- 6) jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- 7) tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- 8) tanda tangan saksi-saksi untuk lelang dengan

penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui surat elektronik (email, tromol pos atau internet (closed bidding).

Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Salinan atau Petikan *Grosse Autentik Minut Risalah Lelang*, pihak yang berhak adalah pembeli penjual dan instansi pemerintah untuk kepentingan inas, sangat limitatif sekali, hanyaterbatas pihak-pihak yang itu saja yang berhak meminta dan memperolehnya. Mereka yang memperoleh salinan lelang tersebut dibebani bea meterai, dan yang berwenang menandatangani Salinan atau Petikan *Grosse Autentik Minut Risalah Lelang* adalah Kepala Kantor Lelang.⁸⁶

7. Pembukuan Dan Laporan Lelang

Pembukuan dan laporan lelang berdasar Pasal 97 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- a. KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib :
 - 1) menyelenggarakan administrasi perkantoran;
 - 2) membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada superintenden;
 - 3) membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).
- b. Kantor Wilayah dan Kantor Pusat DJKN membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang sesuai jenis lelangnya
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada KPKNL dan Pejabat Lelang Kelas II diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

⁸⁶ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 177

a. Pembukuan⁸⁷**Buku yang Harus Dibuat Kantor Lelang:**

- 1) Buku Permintaan Lelang;
- 2) Buku Kas Umum;
- 3) Buku Kas Pembantu;
- 4) Buku Penjualan, Penyertaan, Dan Tunggalan Hasil Lelang.

Buku Yang Harus Dibuat Balai Lelang:

- 1) Buku Permintaan Lelang;
- 2) Buku Penerimaan Dan Penyerahan Barang;
- 3) Buku Penerimaan Dna Penyetoran Uang Hasil Lelang.

b. Laporan⁸⁸**Laporan yang Harus Dibuat Kantor Lelang dan Pejabat Lelang**

- 1) Jadwal Lelang;
- 2) Realisasi Pelaksanaan Lelang;
- 3) Perhitungan Dan Pertanggungjawaban (PPJ)
- 4) Pembuatan Risalah Lelang
- 5) Hasil Pelaksanaan Lelang di Luar Wilayah Kerja
- 6) Perkembangan Penanganan Perkara di Pengadilan
- 7) Frekuensi Penggalan Potensi Lelang
- 8) Daftar Pembeli Lelang
- 9) Realisasi Kegiatan Dan Hasil Pelaksanaan Lelang

⁸⁷ Ibid, hlm. 177

⁸⁸ Ibid, hlm. 178

Laporan yang Harus Dibuat Balai Lelang

- 1) Jadwal Lelang
- 2) Daftar Pelelangan Barang
- 3) Daftar Penerimaan Barang
- 4) Penyetoran Biaya Administrasi
- 5) Laporan Kegiatan Tahunan
- 6) Penyetoran Biaya Administrasi
- 7) Laporan Kegiatan Tahunan
- 8) Daftar Pembeli Lelang Wanprestasi.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Atas Jaminan Hak Tanggungan Yang Bersengketa Dalam Pelaksanaan Lelang

1. Kasus Posisi

Lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada, Jakarta yang harus ditunda oleh KPKNL Kota Bandung karena objek lelang milik debitur PT.Trikarya Pelinem yang digugat dan dilaporkan oleh Sdri. Euis Mully Mulyati yaitu berupa tanah bangunan SHM No.50 luas 5850 m², atas nama Edyson Hariyanto (sebelum menjadi atas nama Insinyur Adji Waseso Hamid) terletak di Perum Cibiru Indah Jalan Cibiru indah I No. 17 RT.001 RW.013 Ds. Cibiru Wetan, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung, objek lelang tersebut cacat secara yuridis dan dilaporkan dengan tindak pidana penipuan atau penggelapan atau menyuruh memasukan keterangan palsu dalam suatu akta otentik

pada tanggal 10 Nopember 2010. Yang mana Sdri. Euis Mully Mulyati merasa tidak pernah menandatangani akta jual beli Nomor 229/2010 tanggal 16 Desember 2010 yang lalu tanah tersebut sebelum terjadinya peristiwa ini dijadikan jaminan hak tanggungan oleh PT. Trikarya Pelinem dalam mengajukan kreditnya pada PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada, Jakarta hingga kredit tersebut macet hingga akhirnya di lelang dengan pemohon PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung.

Jika ditarik pokok permasalahannya, pokok permasalahan ini bermula ketika adanya perjanjian penjaminan pada salah satu bank objek berupa tanah bangunan SHM No.50 luas 5850 m2, atas nama Edyson Hariyanto (sebelum menjadi atas nama Insinyur Adji Waseso Hamid) terletak di Perum Cibiru Indah Jalan Cibiru indah I No. 17 RT.001 RW.013 Ds. Cibiru Wetan, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung, yang mana dalam aturan bank tersebut Sdri Euis Mully Mulyati perlu membalik nama setifikat tersebut dengan akta jual beli dengan atas nama Insinyur Adji Waseso Hamid, perjajian ini awal mulanya disepakati oleh para pihak namun pada pelaksanaannya Insinyur Adji Waseso Hamid melakukan pemalsuan terhadap Akta Jual Beli Atas objek tersebut dengan memalsukan tanda tangan dari Sdri. Euis Mully Mulyati, hingga terdapat dua buah Akta Jual Beli yaitu Akta nomor 229/2010 tanggal 16 Desember 2010, dengan Akta Nomor 205/2010 tanggal 30 Nopember 2010, yang mana Sdri. Euis Mully Mulyati tidak menandatangani Akta

Jual Beli Nomor 229/2010 tanggal 16 Desember 2010.

Euis Mully Mulyati tidak curiga atas perjanjian yang telah dilakukannya tersebut karena memang ia menandatangani akta jual beli tersebut tetapi ia tidak tahu ternyata akta jual beli atas objek yang sama terdapat dua akta jual beli. Yang salah satunya tidak ia tandatangani. Yang lalu tanah tersebut oleh Ir Adji Waseso Hamid dijual kembali pada Edyson Haryanto pada tahun 2015, dengan Akta Jual Beli No 03/2015 tertanggal 15 Januari 2015.

Lalu Edyson Haryanto selaku wakil dari PT. Trikarya Peline, menjaminkan objek tersebut pada PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada, dengan mekanisme perjanjian kredit, perjanjian kredit yang diajukan oleh PT. Trikarya Peline diterima oleh PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada, setelah melalui serangkaian prinsip pemberian kredit yang diatur oleh Bank Indonesia diantaranya prinsip kepercayaan, kehati-hatian, waktu, tingkat risiko, prestasi, serta ditambah dengan prinsip 5C yang terdiri dari: *character, capacity, capital, collateral, condition or economy*, dan prinsip 7P yang terdiri dari: *personality, party, purpose, payment, profitability, protection, purpose*, juga prinsip 3R yang terdiri dari: *returns, repayment, dan risk bearing ability*. Prinsip-prinsip ini berguna bagi pihak bank dalam memperhitungkan kemampuan pembayaran kredit oleh debitur.

Dalam perjanjian kredit tersebut ditambahkan pula perjanjian

tambahan berupa jaminan hak tanggungan dengan objek tanah bangunan SHM No.50 luas 5850 m², atas nama Edyson Hariyanto (sebelum menjadi atas nama Insinyur Adji Waseso Hamid) terletak di Perum Cibiru Indah Jalan Cibiru indah I No. 17 RT.001 RW.013 Ds. Cibiru Wetan, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung, yang dibebani Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada.

Namun pada proses pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan PT. Trikarya Pelinem dengan PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada. Terdapat hambatan hingga pada akhirnya jaminan milik debitur yang telah dibebankan hak tanggungan perlu diadakan penjualan melalui eksekusi hak tanggungan dengan dibantu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung. Kredit macet yang dialami debitur disebabkan oleh debitur menyalahgunakan kredit yang diperoleh dan debitur kurang mampu mengelola usahanya sehingga ia tak dapat melunasi kreditnya. Dan juga pihak Bank BJB Cabang Gajah Mada, Jakarta menjadi penyebab terjadinya kredit macet. hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis yang kurang teliti dan hanya melihat dari dokumen. Guna penyelesaian kredit macetnya tersebut PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada dengan suratnya Nomor: 056/GJM-PPK/IV/2018 pada tanggal 17 April 2018 menyampaikan Surat Permohonan Lelang atas nama debitur PT.Trikarya Pelinem.

Berdasarkan uraian diatas, tentu objek yang akan dilelang tersebut masih belum jelas mengenai kepemilikan yang sebenarnya, karena terdapat 2 Akta Jual Beli yang berbeda dengan objek yang sama. Maka atas peristiwa tersebut KPKNL Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang :

- a) Pasal 1 : ayat 24 : Legalitas formal subyek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara penjual (objek lelang), sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
- b) Pasal 27 : lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual dalam hal ini PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
- c) Pasal 30 : pembatasan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus lelang eksekusi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan setelah dilakukan analisa lebih lanjut, pejabat lelang tidak yakin dalam melaksanakan lelang dikarenakan adanya informasi dan perbedaan data terkait kepemilikan objek yang dilelang sebagai berikut :

- a) Akta jual beli peralihan dari Euis Mully Mulyati ke Ir. Adji Waseso Hamid catatan yang tercantum didalam copy SHM No. 50/ Desa Cibiru tertulis nomor akta jual beli nomor 229/2010 tanggal 16 Desember 2010, tidak sesuai dengan informasi dan data yang disampaikan oleh kuasa hukum Sdri. Euis

- Mully Mulyati yaitu nomor 205/2010 tanggal 30 Nopember 2010 (copy terlampir)
- b) Menunjuk pasal 1 di dalam akta pemberian hak tanggungan disebutkan bahwa pihak pertama (Edyson Hariyanto) menjamin bahwa semua objek hak tanggungan tersebut diatas, betul milik pihak pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat
 - c) Sehingga pejabat lelang mengambil litigasi resiko terbaik agar tidak dilaksanakannya lelang tersebut.

Maka atas tindakan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung adalah benar dan sesuai peraturan perundang-undangan, dan tindakan selanjutnya dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung akan menerima kembali atau tidak dapat melakukan pelelangan atas objek tersebut setelah mendapat putusan pengadilan guna penyelesaian utang-piutang yang ada dan kerugian daripada PT.Bank BJB Cabang Gajah Mada, Jakarta. Sebagaimana diatur dalam Pasal 30 PMK Nomor 06 Tahun 2016.

Dengan demikian yang menjadi perhatian adalah bagaimana jika putusan pengadilan memutuskan bahwa Euis Mully Mulyatilah yang berhak atas objek tersebut, lalu bagaimana pihak Bank BJB mendapat perlindungan dan menutupi kerugian yang dialami, maka penulis akan melihat aspek perlindungan tersebut dari putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Untuk melihat pertimbangan hakim dan guna menjamin perlindungan terhadap kreditur.

2. Putusan Pengadilan.

Sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 , yang memutus :

MENGADILI

- a. Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi,
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 211/Pdt/2006/PT.Mdn tanggal 14 Desember 2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn. tanggal 30 Januari 2006

MENGADILI SENDIRI

- a. Menerima eksepsi ahli waris tergugat no 1 dan no 2 tentang adanya asas *nebis in idem*,
- b. Menyatakan gugatan penggugat tidak diterima,
- c. Menyatakan gugatan penggugat dalam rekonvensi tidak dapat diterima,
- d. Menghukum termohon kasasi/penggugat membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah).

Putusan tersebut bermula saat Saripin yang berkedudukan sebagai Penggugat meminta hak atas tanah yang diduduki oleh keluarga tergugat Alm. Hassan Chandra yang mana rumah tersebut tergugat dapatkan dari lelang pada tahun 1992, penggugat mengklaim bahwa rumah tersebut merupakan hak miliknya.

Adapun duduk perkara sebagai berikut :

- a. Penggugat disini adalah Saripin Tua Purba;

- b. Tergugat adalah Ahli Waris Alm. Hassan Chandra, Lie Rosy, William Chandra, Wilson Chandra, dan Lyna Chandra;
- c. Bahwa pada tanggal 14 Oktober 1982 yang lalu, alm. Hassan Chandra telah memenangkan lelang atas rumah beserta pertapakannya milik penggugat yaitu hak atas satu unit rumah berukuran lebih kurang 10 x 18 m² yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jalan Jend. D.I. Panjaitan No 153-A, beserta tanah pertapakannya, seluas lebih kurang 29 x 23 m² , sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi tanggal 14 Oktober 1982 No. 330/Perd/PN.Mdn dan Risalah Lelang No.46/1982-1983, tertanggal 14 Oktober 1982;
- d. Menurut penggugat Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang tersebut tidak berkekuatan hukum tetap atas adanya putusan MA RI No. 1002 K/Sip/1971 tertanggal 23 Juli 1973, maka dari itu segala yang berkaitan dengan hasil lelang harus dikembalikan kepada penggugat;
- e. Atas gugatan penggugat Pengadilan Negeri Medan memutus dengan memenangkan tergugat konvensi/penggugat rekonvensi pada Putusan No. 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn tanggal 30 Januari 2006 yang pada intinya menyatakan gugatan penggugat konvensi/ tergugat rekonvensi tidak dapat diterima;
- f. Atas putusan tersebut Penggugat mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Medan, dengan hasil memenangkan pembanding dengan Putusan No. 211/PDT/2006/PT.MDN tanggal 14 Desember 2006 yang pada intinya menerima permohonan banding dari

penggugat/pembanding dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Januari 2006 nO.45/PDT.G/2005/PN.MDN yang dimohonkan dalam banding;

g. Atas putusan banding tersebut Tergugat/ Terbanding dalam kasus ini mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 November 2007, dengan hasil memenangkan pemohon kasasi/tergugat/terbanding dengan putusan No.1068 K/Pdt/2008 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan;
- 2) Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tersebut didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1963/PN.Mdn jo No. 343/Perd/1967/PT.MDN jo No. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 3) Bahwa pemohon kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap objek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi No. 330/Perd/1963/PN.Mdn jo Risalah Lelang No.46/1982-1983 adalah pembeli lelang yang beritikad baik oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang di dasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- 4) Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan

putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari Pemohon Lelang;

- 5) Bahwa putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar dan diambil alih oleh Mahkamah Agung.

Maka atas putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 yang telah menjadi yurisprudensi, hal tersebut merupakan bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur sekalipun, dalam kasus ini yang dilindungi adalah pembeli lelang, dimana pada prinsipnya baik pembeli lelang maupun kreditur merupakan pihak ketiga yang beritikad baik dan tidak tau menau mengenai sengketa yang akhirnya mengenai objek tersebut.

Bahwa menurut yurisprudensi tersebut apabila dikemudian hari ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, dalam permasalahan ini pengadilan nantinya memutuskan bahwa Euis Mully Mulyati yang berhak atas objek tersebut dan akhirnya melakukan eksekusi terhadap objek tersebut, pihak kreditur Bank BJB berhak melakukan perlawanan terhadap penetapan maupun berita acara sita jaminan yang dikeluarkan oleh pengadilan guna perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur. Tetapi, jika pada akhirnya pengadilan memutus Euis Mully Mulyati tidak berhak atas objek tersebut, maka upaya yang dapat dilakukan Euis adalah

mengajukan gugatan ganti rugi kepada Edyson Haryanto selaku debitur dari Bank BJB dengan melakukan sita persamaan atas harta Edyson dengan tidak melibatkan objek hak tanggungan yang di tangguhkan pada Bank BJB, bukan menuntut pembatalan akad kredit ataupun objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan, karena Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang kekuatan eksekutorialnya sama dengan putusan pengadilan, memperkarakan objek Hak Tanggungan akan sama dengan *nebis in idem*.

Dengan demikian, pihak kreditur dalam kasus ini Bank BJB memiliki perlindungan dan kepastian hukum atas pelunasan utang tersebut, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan yurisprudensi, meskipun dalam pelaksanaannya mekanisme yang perlu dilalui baik kreditur dan pihak ketiga yang bersangkutan melalui proses yang panjang dan berbelit-belit.