



AKTUAL JUSTICE
JURNAL ILMIAH MAGISTER HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS NGURAH RAI

**OPTIMALISASI PENJUALAN ASET PROPERTI LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BALAI
LELANG MANDIRI PRASARANA DENPASAR
PASCA PANDEMI COVID-19**

Lis Julianti

Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: lisjulianti@unmas.ac.id

Abstract

One of the sales of objects that can be carried out through the auction mechanism is property assets that become collateral for mortgages which later in the auction will be referred to as mortgage execution auctions. During the Covid-19 pandemic, there was a decline in the sale of auction property assets. The purpose of this study is to find an effort to optimize the sale of property assets in the auction of mortgage executions as an effort to improve the investment climate in Indonesia and provide income for the country. This research is a normative juridical research using an approach based on secondary legal materials. This study uses the approaches: statute approach, and conceptual approach. The technique of tracing legal materials uses a document study technique (library research), and the analysis of the study uses qualitative analysis. The results of this study indicate that the efforts and strategies taken to optimize the sale of auction property assets are by educating the public and socializing through brochures in both mass media and social media as well as joint marketing with banks.

Keywords: Property Assets, Execution Auction, Mortgage Rights, Independent Auction Center.

Abstrak

*Salah satu penjualan benda yang dapat dilakukan melalui mekanisme lelang adalah aset properti yang menjadi agunan hak tanggungan yang nantinya dalam pelaksanaan lelang tersebut akan disebut sebagai lelang eksekusi hak tanggungan. Pada masa pandemic Covid-19 terjadi penurunan dalam penjualan aset properti lelang. Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan upaya dalam mengoptimalkan penjualan aset properti lelang eksekusi hak tanggungan sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan iklim investasi di Indonesia dan memberikan pendapatan bagi negara. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative dengan menggunakan pendekatan yang didasarkan pada bahan hukum sekunder. Penelitian ini menggunakan pendekatan: *statute approach*, dan *conceptual approach*. Teknik penelusuran bahan*

hukum menggunakan tehnik studi dokumen (*library Research*), serta analisis kajian menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa upaya dan strategi yang dilakukan untuk mengoptimalkan asset penjualan property lelang adalah dengan melakukan edukasi kepada masyarakat dan sosialisasi melalui brosur baik di media massa maupun media sosial serta joint marketing dengan perbankan.

Kata Kunci : Aset Properti, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Balai Lelang Mandiri.

1. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai salah satu bagian yang terpenting dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya dalam mewujudkan Indonesia sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*).¹ Upaya untuk mewujudkan hal tersebut membutuhkan kekuatan finansial di tengah masyarakat. Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat adalah melalui perjanjian kredit yang disediakan oleh Lembaga keuangan ataupun Lembaga pembiayaan.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat rill. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsip, maka perjanjian jaminan adalah *assessor-nya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti rill ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.² Perkembangan zaman telah membawa banyak perubahan dan meningkatnya kebutuhan hidup manusia, perjanjian kredit pun saat ini telah mempersyaratkan adanya jaminan untuk pelunasan pinjaman. Agar pelaksanaan pinjaman meminjam uang dapat memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan bagi penyedia dana (kreditur) dan penerima dana (debitur), maka diperlukan adanya sebuah Lembaga jaminan bagi pengembalian dana pinjaman.

¹ Alfitri. (2016). Ideologi Welfare State dalam dasar Negara Indonesia : Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. *Jurnal Konstitusi*, 9(3), 449-472, h. 449.

² Hermansah. (2005). Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta : Kencana Prenada Media Group. h.71.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.³ Pelaksanaan perjanjian kredit tidak selalu berjalan lancar, apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit yang bermasalah maka Bank harus mengupayakan penyelamatan kredit.

Adapun bentuk penyelamatan kredit adalah dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Namun apabila kredit-kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditor dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik kredit macet dari debitur, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (*litigasi*) maupun diluar hukum (*non litigasi*).⁴ Apabila kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur tersebut, maka jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan.

Pada eksekusi hak tanggungan melalui *Parate eksekusi* proses lelang secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk proses lelang tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL, Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial proses lelang melalui penetapan pengadilan dalam proses lelang tersebut pemohon lelang mengajukan lelang kepada ketua pengadilan negeri wilayah kedudukan pemohon lelang, dan eksekusi secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang Hak

³ Salim. H.S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, h.23.

⁴ Siswanto. S. (1997). *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Tenis dan Kasus*. Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, h. 170.

Tanggungjawab dalam hal ini penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan yang dimaksud.⁵ Pada praktiknya lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan melalui balai lelang yang terdaftar pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Balai Lelang Mandiri Prasarana adalah Balai Lelang swasta yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Salah satu tugasnya adalah mengoptimalkan pemasaran dan memaksimalkan penjualan aset lelang agar laku terjual melalui proses lelang. Secara umum, lelang adalah aktivitas jual-beli benda atau jasa yang ditawarkan kepada orang banyak. Dimana, penawar dengan harga tertinggi yang berhak mendapatkan barang atau jasa tersebut.

Sementara, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah "penjualan benda yang dibuka untuk publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin menurun atau meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang sebelumnya didahului dengan pengumuman."

Salah satu penjualan benda yang dapat dilakukan melalui mekanisme lelang adalah aset properti yang menjadi agunan hak tanggungan yang nantinya dalam pelaksanaan lelang tersebut akan disebut sebagai lelang eksekusi hak tanggungan. Sama dengan tujuan akhir dalam jenis lelang lelang yang lain, dalam hal lelang eksekusi hak tanggungan yang aset properti menjadi objek lelangnya yaitu harapannya ada pembeli lelang dari aset properti yang menjadi objek lelang tersebut. Untuk menemukan calon

⁵ Irma.D.P. (2014). Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan. Bandung : Kaifa, h. 61-63.

pembeli lelang atau pembeli lelang maka diperlukan pemasaran yang efektif dan optimal agar calon pembeli lelang dalam hal ini masyarakat luas dapat mengetahui bahwa ada aset properti yang akan dilelang. Tetapi di masa pandemi COVID-19 ini terdapat kendala yang menyebabkan sulitnya keberhasilan dalam menemukan calon pembeli lelang yang menjadi pembeli lelang aset properti dalam lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini adalah terkait penjualan aset properti lelang eksekusi hak tanggungan pada Balai Lelang Mandiri Prasarana belum optimal pasca Pandemi Covid-19, sehingga diperlukan upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian ini adalah Yuridis Normatif, Metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun fakta yang merupakan data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan analisis yuridis normatif terhadap permasalahan yang dimunculkan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penjualan aset lelang oleh Balai Lelang dapat memberikan kontribusi kepada Negara berupa pendapatan dari Pajak lelang yang disetorkan oleh pembeli aset berupa property seperti rumah, tanah, took,

pabrik kebun dan sebagainya. Selain pendapatan kepada negara, pembeli asset juga diuntungkan dengan harga pembelian yang relative lebih murah dari harga pasar.

Lelang yang dilaksanakan melalui Balai lelang harus tetap dilakukan dihadapan pejabat dari Kantor Lelang Negara yang sekarang bernama Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KPPLN) atau KPKNL. KPKNL dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dibantu oleh Balai Lelang Swasta yang berperan untuk menjadi perantara antara kreditur dengan pemegang hak tanggungan.

Pembelian aset lelang merupakan salah satu bentuk investasi dan bisnis, baik perseorangan ataupun badan hukum/badan usaha maka perlu suatu solusi atau terobosan hukum yang melibatkan pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat untuk membuat atau melakukan perubahan atas aturan hukum acara peradilan niaga terkait hukum acara untuk penyelesaian secara cepat, biaya murah, efisien apabila terjadi gugatan perdata oleh debitur/termohon lelang terhadap pembelian asset lelang pada KPKNL.⁶ Pembeli melakukan pembelian asset melalui KPKNL didasarkan atas adanya cidera janji dari debitur kepada penjual melalui KPKNL melelang barang debitur berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa apabila debitur 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.

Penjualan asset properti lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang Swasta bertujuan juga untuk mengundang investor sebagai pembeli asset lelang. Hal ini mengingat bahwa di dalam menjalankan kegiatan usahanya,

⁶ Wijaya.R. dan Achmad .J.S.A. (2021). Optimalisasi Asas Kemanfaatan Hasil Lelang Eksekusi Dalam Persepektif Hukum Investasi. *Jurnal Living Law* 13(1), 46-56, h.51.

investor perlu untuk memiliki lahan untuk mengembangkan usaha. Berkaitan dengan peluang dan tantangan investasi aset lelang di Indonesia, kepastian hukum bagi setiap investor menjadi satu tolok ukur untuk menentukan kondusif tidaknya iklim investasi di suatu negara. Hukum bagi investor menjadi instrumen penting dalam menjamin investasi yang dilakukannya, hukum bagi investor adalah untuk memberikan keamanan serta kepastian hukum.

Untuk menjamin kepastian hukum bagi para penanam modal asing maupun dalam negeri, maka pemerintah mengeluarkan regulasi yang menjadi pedoman bagi pihak investor maupun pemerintah, salah satunya yaitu Undang- Undang 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dimana pada Pasal 14 Undang-Undang tersebut, menegaskan bahwa “Setiap penanaman modal berhak mendapat :

- a. Kepastian hak, hukum dan perlindungan;
- b. Informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya;
- c. Hak pelayanan; dan
- d. Berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut tentang kepastian hukum dijelaskan melalui penjelasan Pasal diatas bahwa yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah jaminan Pemerintah untuk menempatkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai landasan utama dalam setiap tindakan dan kebijakan bagi penanam modal. Selain kepastian hukum, Investor berhak mendapat perlindungan dari pemerintah sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. hal ini ditegaskan dalam penjelasannya yaitu “kepastian perlindungan” adalah

jaminan Pemerintah bagi penanam modal untuk memperoleh perlindungan dalam melaksanakan kegiatan penanaman modal.⁷

Saat ini Indonesia menghadapi wabah pandemi penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19) yang menyebabkan dampak kerugian yang luar biasa, tidak hanya di bidang kesehatan tetapi juga di bidang ekonomi dengan melambatnya pertumbuhan ekonomi nasional. Hal ini berdampak pada pelaksanaan tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) khususnya di bidang lelang.⁸ Apabila didalami lebih lanjut, ada dua faktor utama yang menyebabkan penurunan kinerja lelang pada saat ini, pertama, menurunnya jumlah frekuensi pelaksanaan lelang. Dengan adanya kondisi darurat bencana ini, banyak lelang yang sudah dijadwalkan terpaksa harus ditunda atau dibatalkan dengan pertimbangan keamanan dan kesehatan. Selain itu, ada juga pemohon lelang yang menunda pengajuan lelang menunggu kondisi kembali ke keadaan normal. Kedua, meningkatnya jumlah pelaksanaan lelang yang tidak ada peminat. Dapat dimaklumi dengan adanya situasi perekonomian yang tidak menentu menyebabkan investasi mungkin bukan menjadi prioritas utama bagi para investor potensial/pembeli lelang. Memperhatikan kondisi tersebut di atas, perlu dipikirkan strategi apa yang harus dilakukan agar pelayanan lelang tetap bisa berjalan secara optimal baik dari segi keberlangsungan layanan maupun dari sisi hasil lelang.

Terkait dengan keberlangsungan layanan lelang, dengan terbitnya Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang pada KPKNL Saat Keadaan Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19), memastikan bahwa pelayanan lelang tetap dilakukan oleh Kantor

⁷ *Ibid*, h.52.

⁸ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021. Strategi Pelayanan Lelang Pasca Pandemi Covid-19, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13129/Strategi-Pelayanan-Lelang-Masa-Pandemi-Covid-19.html> diakses 10 Juni 2022 pukul 20.10 wita.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan memperhatikan situasi dan kondisi yang ada. Umpamanya diatur bahwa lelang diupayakan dilaksanakan seluruhnya secara daring menggunakan aplikasi *e-Auction* dan dilaksanakan di KPKNL. Untuk kehadiran penjual/saksi dapat diakomodir menggunakan teknologi *video conference*.

4. KESIMPULAN

Penjualan asset properti lelang eksekusi hak tanggungan oleh Balai Lelang bertujuan untuk meningkatkan iklim investasi usaha di Indonesia. Penjualan asset property lelang ini juga dapat memberikan kontribusi kepada negara berupa Pajak Lelang yang dapat digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Peran Balai Lelang dalam penjualan asset property lelang adalah sebagai perantara yang menjembatani antara kreditur dengan pemegang hak tanggungan terhadap pelunasan pinjaman. Pandemi Covid-19 telah menurunkan jumlah penjualan asset properti lelang dikarenakan adanya pertimbangan keamanan dan kesehatan sehingga pelayanan kinerja pelelangan belum dapat berjalan optimal. Adapun upaya dan strategi yang dilakukan untuk mengoptimalkan asset penjualan property lelang adalah dengan melakukan edukasi kepada masyarakat dan sosialisasi melalui brosur baik di media massa maupun media sosial serta joint marketing dengan perbankan.

Daftar Pustaka

BUKU

- Hermansah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, h.71.
- HS. Salim. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, h.23.

Sutojo. Siswanto (1997). *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Tenis dan Kasus*. Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, h. 170.

Purnamasari. Irma Devita, (2014). *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung : Kaifa, h. 61-63.

JURNAL

Alfitri. (2016). Ideologi Welfare State dalam dasar Negara Indonesia : Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. *Jurnal Konstitusi*, 9(3), 449-472, h. 449.

Wijaya, Rusmin dan Achmad .J.S.A. (2021). Optimalisasi Asas Kemanfaatan Hasil Lelang Eksekusi Dalam Persepektif Hukum Investasi. *Jurnal Living Law* 13(1), 46-56, h.51.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang pada KPKNL Saat Keadaan Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19).

INTERNET

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021. Strategi Pelayanan Lelang Pasca Pandemi Covid-19, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13129/Strategi-Pelayanan-Lelang-Masa-Pandemi-Covid-19.html> diakses 10 Juni 2022 pukul 20.10 wita.