



Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang

I Gede Arya Wira Sena^{1*} 

¹Fakultas Hukum, Universitas Panji Sakti Singaraja, Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received January 07, 2023

Revised January 09, 2023

Accepted April 16, 2023

Available online April 25, 2023

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum, Lelang, Pelayanan.

Keywords:

Legal Protection, Auction, Service.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Pendidikan Ganesha.

ABSTRAK

Bank menyalurkan berbagai macam kredit tersebut sesuai dengan kebutuhan atau keperluan masyarakat. Kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Tujuan dan target penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang bagi pemenang lelang. Sampel penelitian menggunakan sampel *purposive sampling* yaitu pemilihan secara sengaja atau penelitian berdasarkan tujuan dan kriteria atau pertimbangan tertentu yang mempunyai hubungan erat dengan permasalahan dalam penelitian ini dan mewakili populasi yang ada. Teknik analisis data yang akan digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu mendeskripsikan data-data yang di peroleh dilapangan (wawancara, dokumentasi, observasi). Hasil penelitian menunjukkan secara yuridis pemenang lelang yang melakukan pembelian terhadap obyek lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berhak untuk mendapatkan Perlindungan hukum apabila ada gugatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pembelian obyek lelang tersebut. Kesalahan penggugat, KPKNL tidak melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan tunduk pada hukum sebagai contoh, pelaksanaan pasal 6 UUHT, jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual secara langsung pada KPKNL.

ABSTRACT

Banks distribute various kinds of credit according to the needs or needs of the community. Commercial Bank credit is required to have confidence in the ability and ability of the debtor to repay the debt in accordance with the agreement. The purpose and target of this research is to analyze the legal protection of the state wealth service office and the auction for the auction winner. The research sample uses purposive sampling, namely deliberate selection or research based on certain objectives and criteria or considerations that have a close relationship with the problems in this study and represent the existing population. The data analysis technique that will be used is qualitative descriptive analysis, namely describing the data obtained in the field (interviews, documentation, observation). The results showed that juridically the winner of the auction who purchased the auction object through the State Property and Auction Service Office is entitled to legal protection if there is a lawsuit filed by a party who feels harmed by the purchase of the auction object. The plaintiff's mistake, KPKNL did not commit an illegal act, even subject to the law as an example, the implementation of Article 6 of the UUHT, if the debtor defaults, the holder of the first mortgage right has the right to sell directly to KPKNL.

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*) (Muhyiddin, 2020; Ratag et al., 2021). Untuk mewujudkan tujuan tersebut, dibutuhkan kekuatan finansial di tengah masyarakat. Salah satu upaya yang dapat dilakukan masyarakat adalah melalui kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat sebagai alat pembayaran (Lengkong et al., 2019). Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7

*Corresponding author.

E-mail addresses: Arya.sena@unipas.ac.id (I Gede Arya Wira Sena)

tahun 1992 tentang Perbankan. Hal ini berarti pelaksanaan bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat (nasabah) dalam bentuk simpanan, dan bentuk lainnya, kemudian mengelola dana tersebut dan disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit (Fraser et al., 2021; Rini et al., 2020). Selain itu di dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Kala Kamdjoug et al., 2021; Yasin et al., 2021).

Kenyataannya bank menyalurkan berbagai macam kredit tersebut sesuai dengan kebutuhan atau keperluan masyarakat. Kredit dapat dijalankan apabila masyarakat (nasabah) yang berkepentingan memiliki aset salah satu contoh adalah sertipikat tanah yang merupakan bukti otentik kepemilikan hak atas tanah untuk menjadi jaminan atau agunan kepada penyalur dana (bank) (Amrozi et al., 2020; Putri et al., 2020). Tanah apabila dilihat secara etimologi, mengandung arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah merupakan obyek dari pada hukum tanah. Hukum tanah tidak mengatur tentang tanah secara keseluruhan, akan tetapi hanya mengatur salah satu aspeknya saja. Salah satu aspek tentang tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Tanah jika dilihat dari segi fungsinya mempunyai dua fungsi yaitu sebagai *Social Asset* dan *Capital Asset*. *Social Asset* yaitu sebagai sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan (Shiell et al., 2020). *Capital Asset*, yaitu tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan sebagai obyek spekulasi (Bartscher et al., 2021). Adanya hak milik atas tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Aset, salah satunya bisa di jadikan jaminan suatu Kredit. Dengan adanya hak milik atas tanah bisa dijadikan sebagai suatu jaminan kredit. Akan tetapi, tanah hak milik yang merupakan salah satu bentuk hak tanggungan yang di jadikan jaminan kredit itu mengekor pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut.

Pasal 8 Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menegaskan bahwa dalam memberikan kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah "keyakinan" bank sebagai kreditur terhadap debitur. Apabila kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan telah diberikan teguran. Maka bank dapat melakukan pelelangan dari aset yang telah dijaminan tersebut sebagaimana dinyatakan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan yaitu Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek (Diana et al., 2021; Sholihah, 2021). Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Adanya kesenjangan *das sollen* dengan *das sein* atau terjadi kesenjangan antara teori dengan praktik pada pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan Hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja bagi pemenang Lelang.

2. METODE

Metode penelitian, yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Sumber data penelitian dari wawancara yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja dan ditambah melalui studi kepustakaan untuk dapat memperoleh data sekundernya. Sampel penelitian menggunakan sampel *purposive sampling* yaitu pemilihan secara sengaja atau penelitian berdasarkan tujuan dan kriteria atau pertimbangan tertentu yang mempunyai hubungan erat dengan permasalahan dalam penelitian ini dan mewakili populasi yang ada. Teknik analisis data yang akan digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu mendeskripsikan data-data yang di peroleh dilapangan (wawancara, dokumentasi, observasi) dari data tersebut kemudian dilakukn analisa dan dihubungkan dengan menggunakan kaidah, teori, dan asas hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang pada akhirnya menarik kesimpulan dan memperoleh jawaban atas permasalahan yang dibahas.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Lelang sudah sangat dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang (bergerak maupun tidak bergerak). Harga yang terbentuk dalam proses lelang merupakan interaksi langsung antara penjual dan pembeli yang dilakukan dengan penawaran khas lelang, sehingga dapat tercipta harga yang sesuai bagi kedua belah pihak. Dalam perkembangannya, lelang dipergunakan juga untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*). Indonesia yang dahulu dikenal dengan Hindia

Belanda adalah bekas jajahan Belanda. Pada masa itu penduduk Hindia Belanda dibedakan menjadi tiga golongan dan masing-masing golongan berlaku Hukum Perdata yang berbeda-beda, yaitu golongan Eropa berlaku Hukum Perdata dan Hukum Dagang di Negara Belanda. Golongan Timur Asing berlaku bab-bab tertentu Hukum Perdata dan Hukum Dagang golongan Eropa. Golongan Bumiputera berlaku hukum adat. Jabatan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda. Bila terjadi perpindahan/mutasi pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi tersebut. Oleh karena itu, pada tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Staatsblad 1908 Nomor 189 tentang Vendu Reglement. Pada masa itu, permintaan lelang eksekusi dan barang-barang pindahan lebih diutamakan. Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan kita tampak masih dianggap sangat relevan, hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung *Law Enforcement* dalam hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara. Perkembangan hukum seperti Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996, Undang-Undang No.36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Undang-Undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan, serta Undang-undang No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan membuktikan partisipasi masyarakat dan pemerintah yang semakin besar terhadap peranan lelang tersebut.

Lelang telah sudah lama dikenal, menurut sejarahnya lelang berasal dari Bahasa Latin "*auctio*" yang artinya peningkatan harga secara bertahap. Para ahli melalui penelitian literatur Yunani mengemukakan bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun Sebelum Masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain adalah lelang kuda dan lelang budak. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam sistem hukum Indonesia sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Lelang - Vendu Reglement (Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189). Dalam sistem hukum Indonesia, lelang berkedudukan sebagai suatu tata cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan penjualan pada umumnya. Oleh karena itu, lelang diatur tersendiri dalam Vendu Reglement (VR) yang sifatnya *Lex Specialis*. Kekhususan lelang ini antara lain tampak pada sifatnya yang terbuka untuk umum karena harus didahului pengumuman lelang, obyektif, pembentukan harga yang optimal, dan otentik karena pelaksanaan lelang harus dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang. Pasal 1 jo. Pasal 1a VR disebutkan bahwa Lelang adalah setiap penjualan barang kepada umum yang dilakukan dimuka umum dengan cara penawaran harga yang khas secara tertulis dan atau lisan melalui usaha mengumpulkan peminat/peserta lelang sebelumnya. Lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan seorang Pejabat Lelang. Selanjutnya dalam Pasal 35 VR disebutkan bahwa: "Dari tiap penjualan di muka umum oleh Vendumeester/ Pejabat Lelang, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri". Bentuk berita acara lelang yang dimaksud dalam Pasal 35 tersebut dinamakan Risalah Lelang dan diatur dalam Pasal 37 s/d. Pasal 42 VR.

Suatu pelaksanaan lelang harus memenuhi 5 unsur yaitu penjualan barang kepada umum yg dilakukan di muka umum, didahului pengumuman lelang, dilakukan dengan penawaran yg khas, dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang (pejabat umum), dibuat berita acara bernama Risalah Lelang. Setiap pelaksanaan lelang akan selalu bertujuan untuk dapat mencapai harga optimal, tanpa mengesampingkan adanya jaminan transaksi yang akuntabel. Namun upaya pemasaran tersebut oleh pihak penjual menjadi salah satu penentu tercapainya tujuan tercipta harga yang tinggi. Apabila Penjual hanya mengandalkan dari pengumuman lelang maka sering terjadi harga yang terbentuk tidak optimal, khususnya dalam lelang eksekusi, atau malahan tidak ada yang berminat/tidak ada yang menawar. Oleh karena itu pihak penjual harus tetap dapat melakukan upaya pemasaran, atau paling tidak mengungkapkan dengan sebenarnya kondisi obyek yang dilelang kepada setiap peminat lelang, sehingga diharapkan akan terjadi kompetisi diantara peserta lelang. Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas maka sangat tidak mengherankan bahwa banyak peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan adanya penjualan benda/barang yang harus dilakukan secara lelang dalam hal diperlukan adanya pencairan suatu benda/barang menjadi uang.

Lelang mempunyai peranan penting, yaitu lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga/nilai suatu benda/barang pada saat situasi yang "tidak kondusif" karena adanya upaya paksa (eksekusi), serta karena adanya suatu peraturan perundang-undangan yang menentukan keharusan adanya pelaksanaan lelang. Hal ini terjadi pada pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang noneksekusi wajib. Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga/nilai suatu benda dalam hal subyektivitas seseorang berpengaruh terhadap kualitas barang/ kreativitas pembuatan/nilai artistik, nilai seni, nilai historis suatu benda, sehingga seseorang secara sukarela bermaksud menjual benda/barang/harta kekayaannya secara lelang. Hal ini terjadi pada pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela. Sukses atau tidaknya suatu pelelangan tersebut tidak hanya ditentukan oleh KPKNL cq. Pejabat Lelang, tetapi adalah merupakan hasil kolaborasi antara pihak Penjual/Pemohon Lelang dan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang dituntut agar selalu "*rule of the game*", sekaligus memberikan penjelasan kepada pihak Penjual/Pemohon

Lelang untuk melakukan upaya pemasaran, khususnya menginformasikan kondisi dari obyek yang akan dilelang. Penjual dituntut benar-benar mempunyai niat dan kapabilitas untuk melakukan upaya pemasaran dan Pejabat Lelang bersama Penjual mempunyai strategi untuk menciptakan suasana kompetitif diantara peserta lelang.

Dalam lelang pihak Penjual/Pemohon Lelang, Peminat Lelang, maupun masyarakat juga dapat mengawasi pelaksanaan lelang, sejak persiapan, pelaksanaan sampai dengan pascalelang, apakah telah dilaksanakan sesuai "*rule of the game*". Adapun peran dari pihak-pihak dalam lelang. Penjual, adalah perorangan, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang. Dalam prosedur lelang, penjual adalah pihak yang akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL sesuai jenis lelangnya. Pejabat Lelang, adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang yang berkedudukan di KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Peserta Lelang, adalah perorangan atau badan yang memenuhi syarat dan berhak mengajukan penawaran. Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan/atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan sebagai Pemenang Lelang (Pembeli) oleh Pejabat Lelang. Pada prinsipnya setiap orang berhak untuk menjadi peserta lelang sepanjang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan dan telah memenuhi syarat-syarat lelang yang diumumkan dalam pengumuman lelang. Saat ini Pejabat Lelang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu : Pejabat Lelang Kelas I, yaitu Pejabat Lelang yang diangkat dari PNS DJKN, dan Pejabat Lelang Kelas II, yaitu Pejabat Lelang yang diangkat dari orang-orang tertentu (Notaris, Pensiunan PNS DJKN yang pernah menjadi Pejabat Lelang, dan umum lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang).

Mekanisme penjualan secara lelang mempunyai kelebihan dibandingkan dengan cara-cara penjualan biasa. *Built in Control*, penjualan secara lelang harus selalu didahului dengan pengumuman kepada khalayak ramai untuk menghimpun peminat lelang dan sekaligus memberitahukan kepada pihak yang berkepentingan. Ini berarti bahwa sejak semula pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum. Obyektif, lelang harus dilaksanakan secara terbuka di depan umum, tidak ada prioritas diantara peserta lelang, tidak ada pembatasan peserta lelang, hak dan kewajiban diantara peserta lelang sama, yang kesemuanya dapat diketahui oleh khalayak ramai/umum sejak diterbitkannya pengumuman lelang. Hal ini menghasilkan pelaksanaan lelang yang obyektif. Kompetitif, cara penawaran lelang yang khas, didukung dengan hak dan kewajiban peserta lelang yang sama, tidak ada prioritas dan pembatasan peserta lelang, akan menciptakan kompetisi penawaran dengan persaingan bebas diantara para peserta lelang, sehingga akan menjamin tercapainya harga yang optimal. Otentik, setiap pelaksanaan lelang dibuat berita acara disebut Risalah Lelang (RL) yang merupakan akta otentik, sebagai alat bukti yang sempurna. Berdasarkan Minut RL dapat dikeluarkan Kutipan RL, sebagai Akta Jual Beli (*acte van transport*), yang dipergunakan untuk balik nama, tidak diperlukan lagi adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Dalam perkembangannya sesuai Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang digolongkan menjadi 3 jenis, yaitu lelang eksekusi; eksekusi pengadilan, eksekusi pajak, eksekusi PUPN, eksekusi harta pailit, eksekusi Pasal 6 UUHT, eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP, eksekusi barang rampasan, eksekusi fidusia, eksekusi barang temuan, eksekusi gadai, lelang eksekusi benda sitaan Pasal 271 UU nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 94 UU No. 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai, Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) UU No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2001, Lelang Eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) UU No. 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan, Lelang Eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A UU No. 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU No. 19 Tahun 2019 dan Lelang Eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Lelang Non Eksekusi Wajib; Lelang BMN/D, Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk nonpersero, Lelang aset Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, Lelang BMN yang berasal dari tegahan kepabeanaan dan cukai, Lelang barang gratifikasi, Lelang bongkaran BMN/Daerah karena perbaikan, Lelang BMN berupa Barang Habis Pakai eks Pemilihan Umum, Lelang aset eks Bank Dalam Likuidasi (BDL), Lelang aset settlement obligor Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS) Akta Pengakuan Utang (APU), Lelang aset eks BPPN / kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset, Lelang Balai Harta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir, Lelang Benda Berharga Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT), Lelang aset Bank Indonesia, Lelang BMN/D berupa eks barang hadian / undian yang tidak diambil atau tidak tertebak, Lelang barang habis pakai sisa / limbah proyek yang dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara / Daerah, Lelang barang dalam

penguasaan kejaksaan yang berasal dari barang bukti yang dikembalikan tetapi tidak diambil oleh pemilik/yang berhak tidak ditemukan atau menolak menerima; dan Lelang Noneksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Lelang Noneksekusi Sukarela; Lelang barang milik BUMN/D berbentuk persero, Lelang barang milik perwakilan negara asing, Lelang barang milik perorangan atau badan hukum/ usaha swasta, Lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang barang milik Badan Layanan Umum / Badan Hukum Pendidikan yang tidak termasuk BMN, Lelang hak tagih (piutang), Lelang kayu hasil temuan lainnya dari tangan pertama; dan Lelang Noneksekusi Sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam praktiknya, jumlah pelaksanaan lelang yang ada di Indonesia sampai dengan saat ini masih didominasi pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Perbankan sebagai salah satu sumber pendanaan sangat penting yang kegiatan utamanya antara lain menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak serta untuk mendukung pembangunan dan memutar roda perekonomian. Penyaluran kredit memiliki peranan penting bagi bank, yaitu sebagai sumber pendapatan yang diperoleh dari margin atau bunga yang dibayar oleh debitur. Namun, disisi lain kredit-kredit ini tidak lepas dari kredit bermasalah, yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Kredit bermasalah ini dapat menimbulkan semakin besarnya biaya pencadangan aktiva produktif yang harus disediakan oleh bank, dan mengurangi potensi laba yang akan diperoleh, lebih jauh akan mengurangi modal yang tersedia pada bank tersebut. Meningkatnya pemberian kredit ternyata diimbangi dengan pinjaman bermasalah (*Non Performing Loan*). Beberapa faktor ekonomi makro yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah adalah kurs, BI rate dan inflasi. Oleh karena itu untuk menjaga kesehatan keuangannya, pihak perbankan akan mengambil langkah penyelesaian pinjaman yang bermasalah dengan melakukan penjualan jaminan milik debitur yang diagunkan. Selain untuk menjaga penilaian kesehatan sebuah bank melalui indikator pembiayaan/kredit yang memiliki NPL dibawah 5 persen, juga untuk menjaga stabilitas sumber pendanaan perbankan itu sendiri.

Selanjutnya, Pada tahun 1996 Pemerintah mengeluarkan regulasi baru di bidang lelang dengan memberikan kesempatan kepada pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II. Peran swasta dalam pelaksanaan lelang diharapkan dapat merealisasikan pemyarakatan lelang secara bertahap, dimana pada suatu saat itu penjualan secara lelang menjadi pilihan utama masyarakat yang bermaksud menjual harta bendanya karena dianggap efisien, dan adanya jaminan harga yang optimal serta kepastian hukum. Jadi saat ini ada dua institusi yang dapat menyelenggarakan lelang yaitu KPKNL dengan Pejabat Lelang Kelas I dan Balai Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II (swasta). Pembagian kewenangan KPKNL dan Balai Lelang adalah secara umum, KPKNL dapat melakukan pelayanan semua jenis lelang. Kewenangan yang luas ini berkaitan dengan tugas pelayanan umum oleh aparaturnegara dibidang lelang kepada masyarakat di seluruh pelosok Indonesia yang dibebankan kepada KPKNL, terutama kepada lelang yang bersifat wajib (*compulsory auction*) atas perintah perundang-undangan atau atas perintah pengadilan. Sementara itu, Balai Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, dapat melaksanakan kegiatan usaha meliputi: Jasa Pralelang, Jasa Pelaksanaan Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II, dan Jasa Pascalelang terhadap jenis lelang yang bersifat sukarela, pelaksanaan penjualan lelang bukan merupakan suatu kewajiban tetapi alternatif dari pemilik/yang menguasai barang yang akan dijual (*voluntary auction*) meliputi lelang non eksekusi sukarela terhadap aset milik swasta. Lelang Non Eksekusi terhadap aset BUMN/D berbentuk Persero; dan lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Pembahasan

Berdasarkan pembagian kewenangan tersebut, Lelang Eksekusi sebagaimana diuraikan di atas dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL. Balai Lelang masih dapat berperan dalam lelang eksekusi sepanjang pihak penjual menghendaknya menggunakan jasa pralelang, tetapi pelaksanaannya tetap oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KPKNL. Dalam hal kreditor/pihak yang karena peraturan perundang-undangan bertindak sebagai penjual dalam pelaksanaan lelang eksekusi menggunakan Balai Lelang untuk mempersiapkan lelangnya, tanggungjawab sebagai Kreditor/Penjual tidak serta merta dialihkan kepada Balai Lelang. Balai Lelang hanya dapat membantu persiapan lelang yang berkaitan dengan jasa pra lelang sesuai dengan kegiatan usaha yang diijinkan. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 37 huruf g Peraturan Menteri Keuangan Nomor:113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, yaitu Balai Lelang dilarang melakukan kegiatan usaha diluar izin yang diberikan, seperti: melakukan pemanggilan debitur, penagihan piutang (*debt collector*).

Jasa Pralelang yang dilaksanakan Balai Lelang meliputi: meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang; meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang; menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang; menguji kualitas dan menilai harga barang; meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang; mengatur asuransi barang yang akan dilelang; memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya dan/atau menyiapkan/menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang. Kerjasama antara Balai Lelang dan Penjual dalam penggunaan jasa pralelang diatur dalam perjanjian dan dibayar oleh pihak Penjual dan/atau penjual, tidak boleh dibebankan kepada pembeli lelang. Sedangkan Jasa Pascalelang oleh Balai Lelang meliputi: pengaturan pengiriman barang; pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli dan/atau jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam memberikan Jasa Pascalelang Balai Lelang dapat memungut imbalan jasa kepada pembeli lelang sesuai dengan kesepakatan antara pembeli lelang dengan Balai Lelang.

Dalam era digitalisasi saat ini, Pemerintah melakukan inovasi berkelanjutan terhadap lelang yang dapat dilaksanakan melalui penggunaan media internet (*e-auction*) yang dapat diakses melalui laman www.lelang.go.id baik diakses melalui PC, laptop maupun gadget. Hal ini sebagai bentuk continuous improvement yang dilakukan pemerintah dengan mewujudkan pembaharuan lelang serta upaya pelaksanaan marketing atas jasa pelayanan lelang kepada para potential-service user. Beberapa keunggulan dari *e-auction* ini adalah modernisasi lelang yang memberikan kesempatan lebih luas kepada masyarakat untuk mengikuti lelang dengan lebih menghemat waktu dan biaya, membentuk databased pelaksanaan lelang, dan menjadikan lelang sarana jual beli yang utama di masyarakat serta transparan dan akuntabel sekaligus memberikan potensi optimalisasi hasil lelang yang akan meningkatkan penerimaan negara bukan pajak berupa bea lelang. Ruang lingkup lelang menjadi semakin luas dengan adanya *e-auction*, dengan memecah keterbatasan fisik lelang konvensional seperti batasan geografi, waktu kehadiran, dan batasan ruang (Andri et al., 2020; Kurniawaty et al., 2022). Disamping itu, dampak lelang melalui internet (*e-auction*) sangat luas, selain meningkatkan penerimaan negara bukan pajak melalui bea lelang akibat dari peningkatan objek barang yang laku dilelang, juga memiliki dampak positif terhadap pelaku ekonomi lainnya, antara lain pelaku bisnis dalam bidang perbankan dengan kemitraannya pelayanan penyeteroran/pengembalian uang jaminan melalui transaksi *Virtual Account*, maupun pelaku bisnis bidang Teknologi Informasi dalam hal makin tambahan penggunaan jaringan akses internet.

Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif, adalah perlindungan yang sifatnya pencegahan, sebelum seseorang dan/atau kelompok melakukan suatu kegiatan yang bersifat negatif atau melakukan suatu kejahatan yang diniatkan, sehingga dapat menghindarkan atau meniadakan terjadinya tindakan yang kongkrit. Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah bertujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran dan memberikan batasan dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum (Disemadi et al., 2021; Handayani, 2018). Perlindungan hukum represif, bertujuan untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau sengketa. Perlindungan hukum ini merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran (Said, 2018). Penyelesaian sengketa dalam perlindungan hukum represif ini dilakukan oleh badan peradilan yang berwenang. Apabila terdapat kewajiban yang dilanggar maka pelaku dapat diberi sanksi. Sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif (Andriansa Buana et al., 2021). Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi (Wijaya et al., 2021). Negara Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia,

pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum. Sehingga dalam hal ini, Perlindungan Hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja bagi pemenang lelang adalah penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas formal subjek dan objek lelang). Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT atau Notaris, tetapi dengan Risalah Lelang pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris. Selain itu, kebanyakan gugatan yang masuk adalah perbuatan melawan hukum, bukan gugatan wanprestasi, dimana hal ini jika dilihat dari mata hukum, kebanyakan lelang yang digugat adalah bentuk tindak lanjut dari wanprestasi debitur atas perjanjian kredit mereka. Yang menyebabkan kesalahan penggugat, dimana KPKNL tidak melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan tunduk pada hukum sebagai contoh, pelaksanaan pasal 6 UUHT dimana jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual secara langsung pada KPKNL

4. SIMPULAN

Perlindungan Hukum Bagaimana Perlindungan Hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja bagi pemenang Lelang adalah Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas formal subjek dan objek lelang). Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT atau Notaris, tetapi dengan Risalah Lelang pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris. Selain hal tersebut diatas, kebanyakan gugatan yang masuk adalah perbuatan melawan hukum, bukan gugatan wanprestasi, dimana hal ini jika dilihat dari mata hukum, kebanyakan lelang yang digugat adalah bentuk tindak lanjut dari wanprestasi debitur atas perjanjian kredit mereka. Yang menyebabkan kesalahan penggugat, KPKNL tidak melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan tunduk pada hukum sebagai contoh, pelaksanaan pasal 6 UUHT, jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual secara langsung pada KPKNL

5. DAFTAR PUSTAKA

- Amrozi, A. I., & Sulistyorini, E. (2020). Pengaruh DPK, NPL, CAR, dan LDR Terhadap Penyaluran Kredit (Studi Kasus Pada Bank Yang Terdaftar di Indeks LQ45 tahun 2014-2018). *Jurnal Penelitian Teori & Terapan Akuntansi (PETA)*, 5(1), 85–98. <https://doi.org/10.51289/peta.v5i1.420>.
- Andri, A., & Suyanto, S. (2020). Pengembangan Aplikasi Lelang Karet Berbasis Mobile Sebagai Pendukung Akses Informasi Lelang. *Edumatic: Jurnal Pendidikan Informatika*, 4(2), 85–94. <https://doi.org/10.29408/edumatic.v4i2.2631>.
- Andriansa Buana, E., & Sungkowo Raharjo, P. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 509–519. <https://doi.org/10.23887/jkh.v7i2.37982>.
- Bartscher, A. K., Seitz, S., Sieglöcher, S., Slotwinski, M., & Wehrhöfer, N. (2021). Social capital and the spread of covid-19: Insights from european countries. *Journal of Health Economics*, 80, 102531. <https://doi.org/10.1016/j.jhealeco.2021.102531>.
- Diana, S., Sulastiningsih, S., & Purwati, P. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Perbankan Syariah Indonesia Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis Indonesia*, 1(1), 111–125. [https://doi.org/10.25299/jtb.2021.vol4\(1\).6068](https://doi.org/10.25299/jtb.2021.vol4(1).6068).
- Disemadi, H. S., & Wardhana, R. P. (2021). Perlindungan Anak Panti Asuhan Terhadap Kekerasan Di Batam, Indonesia: Kajian Hukum Perspektif SDGs. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 3(3), 197–207.
- Fraser, T., Aldrich, D. P., & Small, A. (2021). Connecting Social Capital and Vulnerability: Citation Network Analysis of Disaster Studies. *Natural Hazards Review*, 22(3), 131–144. [https://doi.org/10.1061/\(asce\)nh.1527-6996.0000469](https://doi.org/10.1061/(asce)nh.1527-6996.0000469).
- Handayani, T. (2018). Perlindungan Dan Penegakan Hukum Terhadap Kasus Kekerasan Seksual Pada Anak. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 2(2), 826–839. <https://doi.org/10.35194/jhmj.v2i2.33>.
- Kala Kamdjoug, J. R., Wamba-Taguimdje, S. L., Wamba, S. F., & Kake, I. B. E. (2021). Determining factors and impacts of the intention to adopt mobile banking app in Cameroon: Case of SARA by afriland First Bank. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 61(1).

- <https://doi.org/10.1016/j.jretconser.2021.102509>.
- Kurniawaty, C., Abubakar, L., & Akyas, M. (2022). Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Dalam AYDA Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(1), 15–32. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.912>.
- Lengkong, S. M. K., Rotinsulu, D. C., & Walewangko, E. N. (2019). Pengaruh Alokasi Anggaran Pendidikan Dan Kesehatan Terhadap Indeks Pembangunan Manusia Dan Dampaknya Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kota Bitung. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 19(2), 1–20. <https://doi.org/10.35794/jpekd.15783.19.2.2017>.
- Muhyiddin. (2020). Covid-19, New Normal, dan Perencanaan Pembangunan di Indonesia. *Jurnal Perencanaan Pembangunan: The Indonesian Journal of Development Planning*, 4(2), 240–252. <https://doi.org/10.36574/jpp.v4i2.118>.
- Putri, C. M., & Supatmi, S. (2020). Pengaruh Dewan Terkoneksi Politik terhadap Tingkat Simpanan, Tingkat Kredit dan Risiko Kredit Perbankan di Indonesia. *JPPSH*, 4(2), 158–168. <https://doi.org/10.23887/jppsh.v4i2.31587>.
- Ratag, W. A., Kumenaung, A. G., & Engka, D. S. (2021). Pengaruh Perencanaan Anggaran Terhadap Penyerapan Anggaran Di Lingkungan Universitas Sam Ratulangi. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 20(3), 78–91. <https://doi.org/10.35794/jpekd.32800.20.3.2019>.
- Rini, A. S., & Suguharti, L. (2020). Analisis Tingkat Daya Serap Anggaran Belanja Daerah Di Kota Malang. *Jurnal Ilmu Ekonomi (JIE)*, 4(2020), 262–276.
- Said, M. F. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 4(1), 141. <https://doi.org/10.33760/jch.v4i1.97>.
- Shiell, A., Hawe, P., & Kavanagh, S. (2020). Evidence suggests a need to rethink social capital and social capital interventions. *Social Science & Medicine*, 257, 111930. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2018.09.006>.
- Sholihah, E. (2021). Efisiensi Kinerja Keuangan Sektor Perbankan Indonesia Di Masa Pandemi Covid-19. *JRMSI-Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 12(2), 287–304. <https://doi.org/10.21009/JRMSI.012.2.06>.
- Wijaya, R., & Adiwijaya, A. J. S. (2021). Optimalisasi Asas Kemanfaatan Hasil Lelang Eksekusi Dalam Perspektif Hukum Investasi. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 13(1), 46–56. <https://doi.org/10.30997/jill.v13i1.4203>.
- Yasin, A., & Fisabilillah, L. W. P. (2021). Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sebelum Dan Pada Pandemi Covid-19. *EQUILIBRIUM: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pembelajarannya*, 9(2), 142–152. <https://doi.org/10.25273/equilibrium.v9i2.10011>.