

Analisis Yuridis Eksekusi Lelang Barang Jaminan Debitur Wanprestasi Melalui Kantor Pelayanan Lelang dan Kekayaan Negara Kota Batam

Lenny Husna¹

¹Dosen Fakultas Hukum Universitas Putera Batam

Lenihusna17@gmail.com

ABSTRAK

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam penyusunan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin/ajaran. Dalam penelitian ini, Penulis akan melakukan pengkajian permasalahan dengan menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto. Kata “efektif” berasal dari bahasa inggris yaitu effective yang artinya sesuatu yang dilaksanakan berhasil dengan baik. Kata “efektif” dapat juga di artikan sebagai sesuatu yang ada efek timbulnya (pengaruhnya, kesannya akibatnya) sejak dimulai berlaku suatu undang-undang atau peraturan. Bahwa Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sudah berjalan sesuai dengan PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pelaksanaan dilakukan semaksimal mungkin untuk menghindari kesalahan dimulai dari tahap persiapan lelang, pelaksanaan lelang, pembayaran, penyerahan barang kepemilikan sampai dengan pelaporan pada tingkat kanwil Provinsi Kepulauan Riau sekaligus membawahi KPKNL Kota Batam

Kata kunci : Batam, Lelang, KPKNL

Pendahuluan

Lelang sejak lama telah dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang, namun dalam perkembangannya lelang dimanfaatkan untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*), dan sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah kredit macet disuatu perusahaan, apabila perusahaan tersebut tidak dapat menyelesaikan kredit setelah dilakukan eksekusi pada jaminan yang telah diserahkan.

Lelang masuk ke Indonesia seiring dengan kedatangan bangsa Belanda melalui sebuah perusahaan dagang yang disebut *Vereenigde Oostindische Compagnie (VOC)* tahun 1750. VOC menciptakan sistem lelang untuk komoditas teh hasil bumi Indonesia, dimana sistem ini sampai sekarang masih digunakan dalam lelang teh di London. Secara formal, lelang di Indonesia mulai diatur pemerintah Hindia Belanda tahun 1908 yaitu dengan diterbitkannya *Vendu Reglement* (Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 Staatsblad 189-190 tentang tata cara pelaksanaan lelang, yang mulai berlaku tanggal 1 April 1908). Peraturan ini berlaku hingga saat ini sebagai satu-satunya undang-undang yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan lelang di Indonesia. Meskipun *Vendu Reglement*, yang lahir sebelum adanya *Volksraad* (DPR pada zaman Hindia Belanda), merupakan sebuah peraturan yang setingkat dengan peraturan pemerintah, namun peraturan inilah sumber hukum lelang tertinggi yang berlaku di Indonesia.

Pelaksanaan lelang dilakukan di muka umum, untuk menjamin terlaksananya lelang secara transparan dan dapat menghindari kolusi antara penjual dengan sekelompok pembeli sehingga proses lelang dapat dikategorikan telah memenuhi asas pemerintahan yang baik “Keberhasilan lelang dalam membantu menyelesaikan masalah yang terjadi di suatu perusahaan tidak hanya menjadi tanggung jawab unit lelang saja, akan tetapi ada berbagai pihak terkait seperti kreditur, debitur bahkan masyarakat ikut menentukan keberhasilan lelang” Oleh karena itu suatu perusahaan jasa harus mampu menawarkan berbagai produk maupun layanan untuk meningkatkan kepuasan dan memenuhi kebutuhan yang semakin beragam oleh masyarakat sebagai pemakai jasa. Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi :

- a. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu,

yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan. Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

Pada penelitian ini terhadap jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan adalah jaminan berupa Hak Milik. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dengan demikian, hak milik yang menjadi objek hak tanggungan yang telah disita akan dilaksanakan lelang terhadapnya, jika yang berhutang tidak juga melunasi utang-utangnya. Terkait dengan Hak Tanggungan, berdasarkan uraian jenis lelang di atas, maka jelas termasuk lelang eksekusi karena diatur dalam peraturan hukum yakni Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pada Pasal 6 memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi

tersebut. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan, dikenal ada beberapa cara salah satunya bisa melalui balai lelang swasta, KPKNL dan Pengadilan Negeri. Pihak kreditur biasanya lebih memilih KPKNL untuk mengajukan lelang eksekusi, dimana KPKNL memiliki kekuatan hukum yang tetap terkecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan jika dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran. Artinya dari segi kepraktisan waktu, lelang yang dilakukan KPKNL lebih praktis dan cepat dibandingkan lelang yang dilakukan Balai Lelang Swasta maupun Pengadilan Negeri.

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), mengatur bahwa bank wajib untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Berdasarkan ketentuan tersebut yang paling penting, yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan pada adanya suatu jaminan. Pasal 8 Undang-Undang Perbankan mengisyaratkan pula bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), maka hipotik dan *credietverband* hanya disebut dengan Hak Tanggungan yang diatur dengan undang-undang tersendiri dan tidak lagi menggunakan ketentuan yang terdapat dalam Buku II KUHPerdara dan ketentuan tentang *credietverband* yang diatur dalam Staatblad 1908 – 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1937 – 190. Hak tanggungan yang dibebankan kepada benda yang menjadi agunan memberikan jaminan kepada pihak kreditur/bank yang telah memberikan pinjaman. Hal ini jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka benda yang telah dibebani hak tanggungan akan dapat dijual oleh kreditur. Secara umum utang debitur telah dijamin dengan segala kekayaan debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang intinya menyatakan bahwa

segala harta kekayaan debitur baik yang sudah maupun yang akan ada menjadi tanggungan atas utangnya. Jaminan seperti ini dikenal sebagai jaminan umum. Jaminan ini mendudukan seorang kreditur menjadi kreditur konkuren, sehingga kreditur yang bersangkutan tidak memiliki kedudukan yang istimewa dibanding kreditur-kreditur lainnya. Berkaitan dengan pemberian kredit, seorang kreditur selalu menuntut untuk diadakannya perjanjian tambahan yang mengatur tentang jaminan. Adanya bentuk jaminan yang diminta biasanya berupa benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Berdasarkan uraian tersebut nampak bahwa pemberian jaminan umum belum cukup memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Kenyataannya banyak debitur yang tidak memenuhi kewajibannya berprestasi, hal ini tentu saja mempersulit kondisi kreditur. Hal inilah yang menyebabkan pemerintah membentuk suatu lembaga yang diharapkan dapat membantu kesulitan kreditur dalam memperoleh pemenuhan haknya saat debitur wanprestasi dengan mengoptimalkan fungsi jaminan kebendaan. Lembaga tersebut adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Meskipun demikian terkadang eksekusi jaminan, terutama hak tanggungan tidak dapat berjalan dengan lancar. Hambatan tersebut kadang menyebabkan putusan KPKNL tidak dapat dijalankan sama sekali. Di antara hambatan tersebut adalah obyek jaminan yang dilelang diakui pihak ketiga sebagai pemiliknya dan karenanya pihak ketiga tersebut menggugat ke Pengadilan Negeri, obyek jaminan masih berpenghuni dan lain sebagainya. Suatu lembaga pemerintah yang bergerak di bidang jasa harus mampu menerapkan kualitas pelayanan, dimana pada saat ini penerapan kualitas pelayanan telah menjadi kebutuhan pokok dalam menghadapi persaingan. Dalam hal ini adalah lembaga lelang negara merupakan sebagai penyedia jasa, dalam aplikasinya di masyarakat memiliki 2 fungsi yaitu Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan dan lembaga jasa lelang milik negara, KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi

Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara.

Batam merupakan salah satu kota besar dalam perekonomian Indonesia, dimana Kota Batam adalah salah satu tempat penghasil minyak yang dijalankan oleh *Chevron*, karena faktor itulah KPKNL dibutuhkan di Kota Kota Batam untuk penghitungan kekayaan negara setempat dan lelang sebagai bagian fungsi dari KPKNL. KPKNL Kota Batam berada dibawah dan bertanggungjawab kepada kepala Kantor Wilayah III DJKN Kepulauan Riau. Hukum Administrasi Negara (HAN) telah berkembang ketika pihak pemerintah mulai menata masyarakat dengan menggunakan sarana hukum, menetapkan keputusan-keputusan larangan tertentu atau dengan menerbitkan sistem-sistem perijinan untuk masyarakat. Seiring dengan berkembangnya tugas- tugas pemerintah itu maka dibutuhkan sebuah hukum untuk menghindari perluasan kekuasaan yang dimiliki pemerintah menjadi pemerintah yang absolut dan dapat menimbulkan kerugian-kerugian tertentu bagi sebuah masyarakat. HAN merupakan hukum yang menjadikan negara sebagai objeknya, dalam hal ini adalah negara dalam keadaan bergerak yaitu pemerintah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin meneliti perihal ini yang bertentangan dengan tujuan hukum itu sendiri, tujuan hukum adalah untuk mencapai tujuan hukum, yaitu untuk menegakkan tatanan sosial yang tertib dan menegakkan ketertiban dan keseimbangan. Diharapkan dengan terbentuknya tatanan sosial maka kepentingan umat manusia akan terlindungi. Untuk mencapai tujuan tersebut, undang-undang bertanggung jawab membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, berbagi kekuasaan, dan standarisasi metode penyelesaian masalah hukum dan menjaga kepastian hukum. Penelitian ini akan mendalami tentang eksekusi lelang barang jaminan debitur wanprestasi melalui kantor pelayanan lelang dan kekayaan negara di Kota Batam sehingga penulis mengambil Judul Karya Ilmiah: **“ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI LELANG BARANG JAMINAN DEBITUR WANPRESTASI MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG DAN KEKAYAAN NEGARA KOTA BATAM”**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam terkait dengan eksekusi jaminan, Hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Bagaimana pelaksanaan lelang di Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam terkait dengan eksekusi jaminan

Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum konseptual sebagaimana yang ada dalam peraturan PerUndang-Undangan dan konseptual yang ada dalam kaidah-kaidah hukum lainnya yang hidup dalam masyarakat terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan Undang-Undang atau peraturan lainnya yang diterapkan dalam penyelesaian suatu permasalahan hukum tertentu. Penelitian Normatif ini sering disebut penelitian doktrinal dimana objek kajiannya adalah dokumen peraturan PerUndang-Undangan dan bahan pustaka yang merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum dapat dibagi dalam: Penelitian Hukum Normatif, terdiri dari :

1. Penelitian terhadap asas-asas hukum
2. Penelitian terhadap sistematika hukum
3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum
4. Penelitian sejarah hukum
5. Penelitian perbandingan hukum

Sesuai dengan jenis penelitiannya yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat digunakan lebih dari suatu pendekatan. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan Perundang-Undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan untuk meneliti aturan PerUndang-Undangan yang mengatur Dalam perspektif teori hukum, keadilan merupakan tujuan utama dari aliran hukum alam. Dimana aliran hukum alam berpandangan bahwa hukum itu berlaku universal dan abadi. Dalam konteks Indonesia keadilan sejalan dengan nilai-nilai yang tercantum dalam Pancasila sebagai dasar negara.

Hasil dan Pembahasan

Apakah akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terkait dengan eksekusi jaminan hak tanggungan

KPKNL, Balai Lelang dan Pejabat Lelang menyelenggarakan administrasi perkantoran dan membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, dan memberikan laporan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Pusat DJKN melalui Kantor Pos Pelaksanaan lelang tidak selamanya terlaksana sesuai dengan yang diharapkan, seringkali terdapat hambatan yang mengakibatkan pelaksanaan lelang menjadi terlambat ataupun tertunda. Faktor penghambat pelaksanaan lelang tersebut meliputi: Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Kurangnya minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang, serta kurang memahami prosedur untuk mengikuti lelang. Masyarakat beranggapan sistem lelang terlalu memakan waktu, dan sehingga masyarakat lebih memilih menggunakan sistem jual beli secara langsung. Masyarakat merasa malas untuk belajar sesuatu yang baru.

Kurangnya pengetahuan peserta lelang terhadap tata cara pelaksanaan lelang dalam membeli atau menjual barang yang akan dilelang. Biasanya peserta lelang datang ke KPKNL tanpa dibekali pengetahuan tentang tata cara lelang sehingga pelaksanaan lelang akan terhambat, dan selesai lebih lama. Masalah yang kemudian timbul, akan terjadinya penundaan pelaksanaan lelang oleh petugas lelang sehingga peserta yang lain juga akan mengalami penundaan acara lelang yang sudah teragenda. maka diperlukan upaya untuk mengatasinya agar pelaksanaan lelang menjadi lancar dan efisien. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang kemudian memiliki upaya untuk mengatasi hambatan tersebut, antara lain Sosialisasi kepada masyarakat tentang fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berbagai program sosialisasi telah disusun oleh KPKNL kepada masyarakat, seperti penyebaran brosur yang isinya berupa tugas-tugas dari KPKNL, antara lain pelayanan lelang, pengurusan piutang negara, dan penilaian aset, sehingga masyarakat tidak segan untuk mengunjungi KPKNL untuk sekedar bertanya atau setidaknya melihat pengumuman yang ada. Untuk menciptakan minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang, KPKNL bekerjasama dengan pejabat setingkat kecamatan / kelurahan menyebarkan brosur mengenai lelang, sebagai panduan praktis

tentang lelang. Diharapkan dengan adanya panduan praktis tentang lelang, masyarakat bisa belajar dengan cepat bagaimana mempersiapkan lelang dan mengikuti lelang.

KPKNL mempersilahkan masyarakat untuk melihat secara langsung proses lelang yang diadakan KPKNL, dengan cara ini diharapkan masyarakat dapat menilai langsung manfaat lelang, dan memiliki keinginan untuk ikut dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL dilihat dari segi cepatnya barang terjual dan efisiensi biaya. Peran lelang dalam perekonomian adalah lelang mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga/ nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu, sehingga harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi standar dan barometer dalam sektor perekonomian tertentu. Dalam lelang dapat ditemukan adanya asas keterbukaan/ transparansi, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Batam. Teori Akuntabilitas Lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan dalam hal ini masyarakat dan pemerintah, meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Lelang yang dilakukan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap lelang harus didahului dengan pengumuman lelang, maka tidak akan terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek KKN.

Teori Partisipasi Lelang yang dilakukan dapat diikuti oleh siapapun dengan syarat yang telah diatur oleh undang-undang. Dalam proses lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini Pejabat Lelang tidak boleh berpihak kepada peserta lelang tertentu. Teori Efisiensi Pelaksanaan lelang menjamin pelaksanaan dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan, serta pembeli disahkan pada saat itu juga. Permohonan lelang yang diterima oleh KPKNL Kota Batam disesuaikan dengan Pasal 12 PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, berbunyi: “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

Dalam hal ini jika dibandingkan dengan Teori Good Governance, maka KPKNL sudah menjalankan sesuai dengan teori partisipasi, dimana semua lapisan masyarakat bisa menjadi pemohon lelang (penjual barang) dan KPKNL harus menyetujui Permohonan lelang tersebut.

Pengumuman Lelang Sesuai Pasal 43 PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang melalui surat kabar harian harian yang terbit di Kota/ Kabupaten terdekat atau Di Ibukota Propinsi yang beredar di Wilayah Kerja KPKNL atau yang oplah-nya telah ditentukan dengan undang-undang. Maka jika KPKNL Kota Batam menggunakan surat kabar harian “Metro Riau” yang terbit di Ibukota Propinsi dan beredar di Kota Batam, maka sudahlah sangat sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Pengumuman lelang yang seperti ini juga sesuai dengan teori transparansi dimana hampir semua masyarakat akan mengetahui adanya lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL. Ditentukan berdasarkan kesepakatan pemohon lelang dan kepala KPKNL sesuai pasal 21 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan akan diumumkan pada pengumuman lelang. Hal ini sesuai dengan teori efisiensi karena dengan pengumuman yang relatif murah dapat mengumpulkan masyarakat yang ingin mengikuti lelang dalam satu tempat dan lelang akan selesai pada hari itu juga.

Pemilihan Pejabat Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Batam sudah sesuai dengan Pasal 1 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan “ Pejabat Lelang adalah Orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL dalam tahap pelaksanaan lelangnya, sudah sesuai dengan pasal 54 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terdapat tiga cara melakukan penawaran yang dijalankan oleh KPKNL Kota Batam dengan Penawaran tertulis adalah penawaran yang ditulis dengan Bahasa Indonesia, memuat dengan jelas identitas orang yang menawar dan ditandatangani oleh si penawar diatas materai. Banyaknya surat penawaran yang dapat diajukan, ditentukan oleh penjual dan pemenang lelang adalah penawar tertinggi yang telah mencapai harga limit. Penawaran lisan adalah penawaran yang dilakukan secara langsung dihadapan penjual, pejabat lelang, dan peserta lelang lain dengan harga yang semakin meningkat, penawar

tertinggi dengan harga yang telah melebihi limit ditentukan sebagai pemenang lelang. Penawaran tertulis dilanjutkan penawaran lisan adalah penawaran lisan yang dikarenakan penawaran tertulis tidak melebihi dari harga limit, dan syarat untuk mengikuti penawaran lisan ditentukan oleh penjual setelah penawaran tertulis tidak berhasil. Tahap Pembayaran Pada tahap ini semua kegiatan didasarkan pada Pasal 71 sampai 75 PMK No.93/PMK.06/2010, dengan penjelasannya yaitu pembeli/ pemenang lelang harus dibayarkan kepada bendaharawan penerima KPKNL selambat-lambatnya tiga hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan penyetoran hasil bersih kepada penjual dilakukan selambat-lambatnya tiga hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendaharawan penerima KPKNL dari pembeli. Kemudian bendaharawan penerima menyetorkan harga lelang, bea lelang, uang miskin dan PPh kepada kas negara selambat-lambatnya satu hari kerja setelah pembayaran diterima.

Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam mengeksekusi jaminan.

Dilihat dari tugas Kantor yang tidak relatif banyak, maka memang jumlah Pegawai yang berjumlah 20 akan terasa lebih dari cukup untuk mengatasi tugas- tugas yang ada di kantor. Kelengkapan berkas yang diberikan oleh Penjual dan Pembeli, membuat kinerja KPKNL dalam melaksanakan lelang tidak terhambat oleh penundaan jadwal lelang, karena jika ada kekurangan berkas maka permohonan lelang akan ditunda dan akan merepotkan si Pemohon sendiri. Faktor Penghambat Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang fungsi Kantor Palayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Kurangnya minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang, serta kurang memahami prosedur untuk mengikuti lelang. Masyarakat beranggapan sistem lelang terlalu memakan waktu, dan sehingga masyarakat lebih memilih menggunakan sistem jual beli secara langsung. Masyarakat merasa malas untuk belajar sesuatu yang baru serta kurangnya pengetahuan peserta lelang terhadap tata cara pelaksanaan lelang dalam membeli atau menjual barang yang akan dilelang. Biasanya peserta lelang datang ke KPKNL tanpa dibekali pengetahuan tentang tata cara lelang sehingga pelaksanaan lelang akan terhambat, dan selesai lebih lama. Masalah yang kemudian timbul, akan terjadinya penundaan

pelaksanaan lelang oleh petugas lelang sehingga peserta yang lain juga akan mengalami penundaan acara lelang yang sudah teragenda.

Upaya Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL Kota Batam Hambatan-hambatan tersebut muncul dari segi masyarakat peserta lelang dan masyarakat pada umumnya. Pelaksanaan lelang akan berjalan lancar jika ada kerja sama antara pejabat lelang dengan masyarakat, sehingga tercipta komunikasi yang sehat dari kedua belah pihak. Masyarakat nantinya akan merasakan manfaat dari lelang, dan akan menyebarkan manfaat lelang kepada masyarakat lainnya sehingga pengetahuan tentang lelang dapat diketahui oleh masyarakat secara luas. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap tata cara pelaksanaan lelang menjadi faktor penghambat utama pelaksanaan lelang oleh KPKNL. Dari hambatan tersebut, maka diperlukan upaya untuk mengatasinya agar pelaksanaan lelang menjadi lancar dan efisien.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang kemudian memiliki upaya untuk mengatasi hambatan tersebut, antara lain Sosialisasi kepada masyarakat tentang fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berbagai program sosialisasi telah disusun oleh KPKNL kepada masyarakat, seperti penyebaran brosur yang isinya berupa tugas-tugas dari KPKNL, antara lain pelayanan lelang, pengurusan piutang negara, dan penilaian aset, sehingga masyarakat tidak segan untuk mengunjungi KPKNL. KPKNL mempersilahkan masyarakat sekitar untuk melihat secara langsung proses lelang yang diadakan KPKNL, dengan cara ini diharapkan masyarakat dapat menilai langsung manfaat lelang, dan memiliki keinginan untuk ikut dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL.

Solusi dari Hambatan yang ada pada pelaksanaan lelang pun telah diatasi oleh KPKNL dengan melakukan upaya-upaya yang telah dijalankan selama ini, seperti menyebarkan brosur agar masyarakat lebih mengenal KPKNL dan mengajak masyarakat berpartisipasi dalam kegiatan lelang yang diadakan oleh KPKNL walau hanya sekedar melihat saja. Sosialisasi kepada masyarakat tentang fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berbagai program sosialisasi telah disusun oleh KPKNL kepada masyarakat, seperti penyebaran brosur yang isinya berupa tugas-tugas dari KPKNL, antara lain pelayanan lelang, pengurusan piutang negara, dan penilaian aset, sehingga masyarakat tidak segan untuk mengunjungi KPKNL. KPKNL mempersilahkan

masyarakat sekitar untuk melihat secara langsung proses lelang yang diadakan KPKNL, dengan cara ini diharapkan masyarakat dapat menilai langsung manfaat lelang, dan memiliki keinginan untuk ikut dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL

Kesimpulan

Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Kota Batam dan Lelang sudah berjalan sesuai dengan PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pelaksanaan dilakukan semaksimal mungkin untuk menghindari kesalahan dimulai dari tahap persiapan lelang, pelaksanaan lelang, pembayaran, penyerahan barang kepemilikan sampai dengan pelaporan pada tingkat kanwil, dimana baik. Manfaat lelang pun terasa bagi masyarakat yang telah mengikuti kegiatan lelang, baik itu pembeli maupun penjual. Faktor Pendukung Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL Dukungan sarana dan prasarana terutama luasnya kantor yang ada membuat lancar jalannya lelang yang diadakan oleh KPKNL, dan dari masyarakat peserta lelang pun jika memberikan berkas yang lengkap akan sangat memudahkan KPKNL untuk mengurus jalannya lelang.

Hambatan-hambatan yang sering terjadi datang dari masyarakat bukan peserta lelang seperti kurang mengertinya fungsi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, serta tata cara atau prosedur untuk mengikuti lelang, baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli, Lebih meningkatkan intensitas komunikasi dengan masyarakat agar masyarakat tidak segan untuk berpartisipasi dalam kegiatan lelang yang diadakan oleh KPKNL. Meningkatkan lagi kinerja KPKNL dalam melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Hambatan yang ada pada pelaksanaan lelang pun telah diatasi oleh KPKNL dengan melakukan upaya-upaya yang telah dijalankan selama ini, seperti menyebar brosur agar masyarakat lebih mengenal KPKNL dan mengajak masyarakat berpartisipasi dalam kegiatan lelang yang diadakan oleh KPKNL walau hanya sekedar melihat saja. Sosialisasi kepada masyarakat tentang fungsi Kantor Palayanaan Kekayaan Negara dan Lelang.

Saran

Kurangnya pemahaman masyarakat terkait lelang ini maka perlunya pendidikan dan pengetahuan mengenai lelang ini agar dapat dimengerti Selain pemerintah,

masyarakat juga seharusnya lebih memahami terkait pelaksanaan lelang ini agar dapat menjadi pelajaran bersama, dan perlunya ada sosialisasi dari pihak KPKNL

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Admosudirdjo, P. 2023. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Ashosofa, B. 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan. 2008. *Lelang: Teori Dan Praktik*. Jakarta: BPPK.

Basah, S. 2020. *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap-Tindakan Administrasi Negara*. Bandung: Pidato Orasi Ilmiah, XXIX Universitas Padjajaran Bandung.

Kamarinjani, 2020. *Sejarah Perusahaan-perusahaan Teh di Indonesia*. Bandung: LIPI.

Muhammad, A. 2022. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Mustafa, B. 2022. *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*. Bandung.: PT. Citra Aditya Bakti.

Soekanto, S. 2020. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Soemitro, R. H. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Sutardjo. 2021. *Perlindungan Hukum dalam Eksekusi Jaminan Kredit untuk Kreditur dan Debitur*. Yogyakarta: PT. Gramedia.

Jurnal

<http://jurnalperspektif-fhuwks.blogspot.co.id/2012/04/kritik-terhadap-aliran-sociological.html>, Batam, (4 februari 2024, 18:45)

<http://jurnaltipsserbaserbi.blogspot.co.id/2015/04/pengertian-ppat-atau-pejabat-pembuat.html>, Batam, (9 februari 2024, 9:50)

<http://jurnalsriman.com/tata-cara-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-dengan-akta-jual-beli/>, Batam, (9 februari 2024, 15:30)

<http://jurnalaa-batam.blogspot.co.id/2009/05/mengenal-kota-batam.html>, Batam, (9 februari 2024, 10:20)

http://www.bpbatam.go.id/ini/batamGuide/batam_history.jspjurnal,

Batam, (9 februari 2024, 10:30)

Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia

Staatsblad 189 Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 sebagaimana telah diubah beberapa kali diubah terakhir dengan *staatsblad* 1941:3 Tentang Peraturan Lelang.

Staatsblad 190 Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 sebagaimana telah diubah beberapa kali diubah terakhir dengan *staatsblad* 1930:85 Tentang Instruksi Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara.

CAHAYA KEADILAN