

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bagian-bagian terdahulu, maka dapat diambil kesimpulan penelitian ini sebagai berikut:

1. Kedudukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian jaminan utang sebagai upaya terakhir penegakan hukum jaminan, belum tercapai karena Struktur Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dalam hal ini KPKNL, Bank, BPN dan Pengadilan belum melaksanakan sesuai tujuan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menghendaki proses eksekusi yang mudah, murah dan Cepat, kemudian Substansi Hukum tentang tata cara pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini belum lengkap di atur, dan Budaya Hukum yang terbentuk selama ini tidak mendukung pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tergambar dari:
 - a. Debitur dapat menggugat pelaksanaan lelang baik sebelum maupun setelah pelaksanaan lelang yang berakibat lelang menjadi tidak menarik dan memberikan pemahaman yang keliru ditengah-tengah masyarakat bahwa lelang itu bermasalah, lelang itu rumit, sehingga menjadi tidak menarik minat orang untuk membeli melalui lelang;

- b. Bank tidak mengupayakan debitur memenuhi janji penyerahan objek jaminan utang dalam keadaan pengosongan sebagaimana dimuat dalam APHT;
 - c. KPKNL menjual objek jaminan dalam keadaan berpenghuni;
 - d. Badan Pertanahan Nasional dapat menolak proses balik nama dari pembeli lelang. Selain itu BPN dapat menerima blokir objek lelang /jaminan utang dari debitur, padahal sudah jelas terdaftar dan terikat Hak Tanggungan;
 - e. Pengadilan mudah, dalam arti tidak ada pembatasan dalam menerima gugatan dari debitur atau pihak ketiga atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang kedudukannya sama dengan pelaksanaan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap.
2. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan pelaksanaan lelang terbanyak di DJKN. Dengan kata lain mendominasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), lebih kurang 75 % dari seluruh pelaksanaan lelang. Namun tingkat lakunya hanya 12,66 % lebih kurang 13 %. Hal ini disebabkan jaminan utang tidak *free and clear* karena belum lengkapnya hukum jaminan mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai penegakan hukum jaminan. Dari angka 13 % tingkat lakunya itu,, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan penyumbang capaian lelang

terbesar sampai 70 %. Hal ini mengisyaratkan bahwa potensi lelang Eksekusi Hak Tanggungan sangat besar. Sementara pengaturan untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ada saat ini hanya terbatas kepada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bersifat umum dan berlaku untuk semua jenis lelang. Akibatnya tujuan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mudah, murah dan cepat sulit untuk diwujudkan, jauh dari makna kepastian hukum. Seharusnya ada aturan khusus untuk Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terkait beracaranya yang mendukung proses eksekusi yang mudah, murah dan cepat, mulai dari pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelangnya.

3. Tidak ada Kepastian hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Kreditur dalam menjual jaminan untuk mengambil pelunasan utang, Pejabat Lelang bisa digugat perdata maupun pidana dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang. Pembeli tidak mudah, terhambat bahkan tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibeli. Hal ini jika dikatkan dengan ajaran Jan Mhicelle Otto, dimana ada 5 pembatasan sehingga hukum itu betul-betul memberikan kepastian hukum, 4 diantaranya yakni:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*acesible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;

2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Batasan pertama sampai dengan empat di atas tidak terpenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga belum dapat memberikan kepastian hukum kepada Kreditur, Pejabat Lelang dan Pembeli lelang. Sehingga perlu dilakukan Pembangunan Hukum terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tidak hanya terbatas kepada norma/kaedah, proses dan institusi tapi harus secara konsisten dilaksanakan oleh pihak terkait selaku struktur hukum dalam Eksekusi Hak Tanggungan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis menyarankan :

1. Pemerintah sudah seharusnya menaruh perhatian serius untuk melengkapai aturan terkait lelang ini, karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan mempunyai posisi strategis dalam sistem hukum jaminan

yang akan mempengaruhi lancarnya pemberian dan pengembalian dana bank dalam menggerakkan roda perekonomian nasional.

2. Menteri Keuangan berdasarkan rumusan yang disampaikan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara selaku instansi penyelenggara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan seharusnya memperbaharui aturan terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mendukung proses eksekusi yang mudah, murah dan cepat, misalnya mensyaratkan objek lelang dijual dalam keadaan free dan clear sehingga memberikan kenyamanan kepada calon pembeli lelang. Umpamanya dengan dokumen pernyataan dari bank yang menjamin objek lelang dapat dikuasai oleh pembeli lelang;
3. Pihak Bank, BPN dan Pengadilan dapat mengusulkan hal-hal apa yang seharusnya di atur terkait dengan tugas mereka untuk mendukung proses eksekusi yang mudah, murah dan cepat. Perlunya aturan yang jelas terkait tugas dan kewajiban pihak-pihak tersebut dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yakni
 - Pihak Perbankan selaku pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi oleh undang-undang seharusnya melakukan upaya maksimal dalam melaksanakan hak yang telah diberikan oleh undang-undang dan janji debitur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) khususnya menyangkut penyerahan jaminan utang oleh debitur dalam keadaan kosong sehingga, ketika lelang dilaksanakan:

- a. Kreditur tidak mendapat hambatan dalam proses lelangnya, termasuk dalam pengurusan SKPT;
 - b. Pejabat Lelang tidak merasa khawatir dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang kondisi saat ini sangat mudah untuk digugat baik secara perdata maupun pidana; Juga ada aturan yang lebih komprehensif untuk;
 - c. Pembeli Lelang dalam hal proses penguasaan objek lelang setelah ditunjuk sebagai pemenang lelang;
- Pihak BPN dengan cepat memproses SKPT Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. BPN tidak boleh menerima blokir Objek Hak Tanggungan dari debitur atau pihak ketiga lain kecuali sudah ditetapkan dengan putusan Pengadilan;
 - Pengadilan tidak dapat menerima gugatan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Debitur dalam hal debitur sudah menerima pencairan dana, walaupun diduga ada kesalahan dalam proses kredit, gugatan dapat diajukan debitur sebelum dana dicairkan. Dengan kata lain ketika dana sudah nyata diterima oleh debitur, tidak ada kesempatan untuk menolak kewajiban pelunasan utang, sehingga kesempatan menggugat sudah tidak dimungkinkan, kecuali utang sudah diselesaikan.