

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasar analisis yang dilakukan terhadap hasil penelitian dapat diketahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan eksekusi lelang objek hak tanggungan beserta upayanya adalah:

1. Adanya gugatan ke Pengadilan Negeri.

Kreditur pemegang hak tanggungan dalam mengajukan eksekusi lelang ke KP2LN Surabaya 2 sering tanpa sepengetahuan debitur pemberi hak tanggungan, akibatnya ada debitur yang merasa keberatan dan akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat atau Pengadilan Tata Usaha Negara untuk minta penetapan penundaan pelaksanaan lelang. Dalam mengatasi hal ini, maka upaya penyelesaian yang ditempuh oleh KP2LN Surabaya 2 adalah menunda pelaksanaan lelang atau tetap meneruskan pelaksanaan lelang dengan meminta Surat Pernyataan dari KP2LN Surabaya 2 yang berisi apabila ada gugatan dari debitur/ahli waris debitur maka kreditur harus bertanggung jawab atas gugatan tersebut.

2. Debitur menolak mengosongkan objek jaminan secara sukarela.

Hal ini terjadi karena objek hak tanggungan yang berupa rumah/bangunan yang diajukan untuk dilelang oleh KP2LN Surabaya 2

perundang-undangan yang digunakan dalam menangani suatu perkara. Selain itu para penangan perkara harus memiliki persiapan yang mapan untuk menghadapi setiap permasalahan yang timbul akibat proses pengurusan piutang dan lelang negara, baik berupa gugatan dari PN maupun dari PTUN. Para penangan perkara juga dituntut untuk memiliki kemampuan menciptakan faktor-faktor pendukung dalam menyelesaikan perkara secara baik, antara lain kemampuan mengadakan koordinasi dengan pihak pengadilan maupun instansi terkait lainnya serta kemampuan mendapatkan informasi yang akurat.

2. Debitur menolak mengosongkan objek jaminan secara sukarela.

Hal ini terjadi karena objek hak tanggungan yang berupa rumah/bangunan yang diajukan untuk dilelang oleh KP2LN Surabaya 2 oleh kreditur pemegang hak tanggungan tidak dalam keadaan kosong (berpanghuni) sehingga pembeli lelang kesulitan untuk menguasai rumah/bangunan tersebut, maka upaya penyelesaian yang ditempuh oleh KP2LN Surabaya 2 adalah dengan menghubungi debitur pemberi hak tanggungan agar mau mengosongkan secara sukarela objek hak tanggungan yang akan dilelang. Faktor-faktor yang menyebabkan debitur mengajukan gugatan terhadap KP2LN Surabaya 2 adalah karena debitur tidak rela objek jaminan dilelang. Selain itu, maksud debitur mengajukan gugatan ke PN/PTUN hanya untuk mengulur-ulur atau menunda-nunda pembayaran hutang kepada negara dengan alasan atau *posita* mencari

celah-celah hukum (*legal loophole*). Padahal penundaan atau pembatalan lelang oleh PN/PTUN mengakibatkan penerimaan negara tertunda sehingga menghambat pemulihan ekonomi. Penundaan atau pembatalan lelang tersebut sering ditetapkan dengan cara yang tidak memenuhi prosedur dalam hukum acara yakni tanpa memanggil atau mendengar pendapat dari perwakilan KP2LN Surabaya 2 terlebih dahulu, tanpa alasan atau pertimbangan yang jelas, tanpa waktu yang patut atau layak, dan waktunya hampir bersamaan dengan pelaksanaan lelang.

3. Nilai limit objek lelang lebih tinggi dari harga pasar.

Nilai limit (harga dasar pelepasan) yang diajukan kepada KP2LN Surabaya 2 terlalu tinggi dari harga pasaran setempat, sehingga objek jaminan yang dilelang akan sulit laku terjual pada saat pelelangan tersebut, maka upaya penyelesaian yang ditempuh oleh KP2LN Surabaya 2 adalah menyarankan kreditur pemegang hak tanggungan untuk menghubungi debitur pemberi hak tanggungan untuk menurunkan harga dari nilai limit tersebut dengan persetujuan debitur pemberi hak tanggungan. Cara lain adalah kreditur dapat meminta penilaian harga limit menurut debitur pemberi hak tanggungan dari *Apresial*/Penilai Independent yang mendapat persetujuan dari debitur pemberi hak tanggungan.

B. Saran

Setelah dilakukan penelitian terhadap permasalahan dalam penulisan hukum/skripsi ini dapat dikemukakan saran antara lain sebagai berikut:

1. Dibuat ketentuan tentang eksekusi lelang objek hak tanggungan.
2. Seharusnya dengan adanya titel eksekutorial/irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" maka eksekusi yang dilaksanakan oleh KP2LN Surabaya 2 memiliki kekuatan hukum yang sempurna sehingga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat.
3. Dalam mengatasi kendala eksekusi lelang hak tanggungan yang berkaitan dengan tingginya harga limit daripada harga pasar setempat maka KP2LN Surabaya 2 harus membuat standar harga lelang sehingga tidak akan terjadi lagi harga limit yang melebihi harga pasar setempat.
4. KP2LN Surabaya 2 seharusnya mengadakan kerjasama dengan berbagai pihak antara lain:
 - a. Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi, Pengadilan Negeri dalam hal mengantisipasi adanya gugatan dari debitur maupun pihak lain yang terkait terhadap pengurusan piutang negara yang dilakukan oleh KP2LN Surabaya 2.
 - b. Badan Pertanahan Nasional (dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional) dalam hal melakukan pengecekan keabsahan dokumen

objek jaminan yang berupa tanah dan pengikatannya maupun dalam hal permohonan Surat Keterangan Tanah yang merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan pelelangan objek jaminan yang berupa tanah.

- c. Bank Pemerintah dan Bank Swasta dalam hal kepastian hukum atas objek jaminan yang diajukan untuk dilakukan pelelangan hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT apakah atas objek jaminan tersebut ada gugatan atau tidak dan di lain pihak objek jaminan tersebut sudah kosong atau belum sebagai upaya untuk mengantisipasi pelayanan kepada calon pembeli lelang yang ditunjuk dalam rangka eksekusi pengosongan objek jaminan yang dimaksud.

DAFTAR PUSTAKA

- Mantayborbir, S., 2004, *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang Dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta.
- Mantayborbir, S. Dan Iman Jauhari, 2004, *Kajian Yuridis Terhadap Sistem Pengurusan Piutang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta.
- Parlindungan, A.P., 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sjahdeini, ST. Remy, 1999, *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Sumiarni, Endang, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, Atmajaya Press, Yogyakarta.
- Sutardjo, 1998, *Visi dan Misi Lelang: Kini Dan Yang Akan Datang*, Kumpulan Makalah Biro Lelang Negara, Jakarta, hlm. 2.
- BPPK-Depkeu, *Modul Pengetahuan Lelang*, Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, hlm. 9.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (1) dan (4).
- Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

Bagan Prosedur Lelang Objek Hak Tanggungan