

OPTIMALISASI ASAS KEMANFAATAN HASIL LELANG EKSEKUSI DALAM PERSPEKTIF HUKUM INVESTASI

OPTIMIZATION OF THE UTILITY PRINCIPLES ON THE EXECUTION AUCTION IN THE PERSPECTIVE OF INVESTMENT LAW

**Rusmin Wijaya dan Achmad
Jaka Santos Adiwijaya**

Magister Hukum Sekolah Pascasarjana,
Universitas Djuanda Bogor.
Korespondensi : Rusmin Wijaya, Telp.
e-mail : rusmin.wijaya@unida.ac.id

**Jurnal
Living Law,
Vol. 13, No.
1,
2021
hlm. 46-56**

Abstract : *The auction activity is the sale of goods open to the public with a written and / or verbal price quote that is increasing or decreasing to reach the highest price, which is preceded by an auction announcement. Auction activities can grow the country's economy, this activity can be optimized through investment. The research method used in this research is normative juridical, and the data are analyzed qualitatively using SWOT analysis. The results of this research there are opportunities and challenges where the Mortgage Certificate has an executorial power, the Regulation supports Investors / Buyers to Invest by buying auction assets, the online auction system aims to enable KPKNL to respond quickly, cheaply, efficiently every request of potential buyers / Investors without have to go through a long bureaucracy, buyers in good faith get legal protection. As for obstacles or challenges in optimizing auction results through investment, namely the presence of auction blockage before the auction, interference or intervention from third parties, and the existence of legal remedies in the form of lawsuits, resistance, rebuttal submitted by the Respondent / debtor at the Court for reasons that are too low or Police Report. With regard to investor legal certainty, namely obtaining legal certainty and legal protection for the purchase of auction assets at the KPKNL in accordance with the provisions stipulated in article 14 of Law Number 25 of 2007 concerning Investment.*

Keywords : *Utility Principle; Auction; Invesment Law.*

Abstrak : Kegiatan lelang merupakan penjualan barang secara terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Kegiatan lelang tersebut dapat menumbuhkan perekonomian negara, pasalnya kegiatan ini dapat dioptimalkan melalui investasi. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dan data tersebut dianalisis secara kualitatif menggunakan analisis SWOT. Hasil dari penelitian ini yaitu, terdapat peluang dan tantangan dimana Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, Peraturan mendukung Investor/Pembeli untuk melakukan Investasi dengan membeli aset lelang, adanya sistem online lelang sehingga KPKNL dapat merespon dengan cepat, murah, efisien setiap permintaan calon pembeli/Investor tanpa harus melalui birokrasi yang panjang, pembeli dengan itikad baik mendapat perlindungan hukum. Adapun hambatan atau tantangan dalam optimalisasi hasil lelang melalui investasi yaitu adanya Pembatalan lelang sebelum dilaksanakan. Gangguan atau intervensi dari pihak ketiga dan adanya upaya hukum berupa gugatan, perlawanan, bantahan yang di ajukan oleh Termohon Lelang / debitur pada Pengadilan. Adapun berkaitan dengan kepastian hukum investor yakni mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum atas pembelian aset lelang pada KPKNL sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 14 UU Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

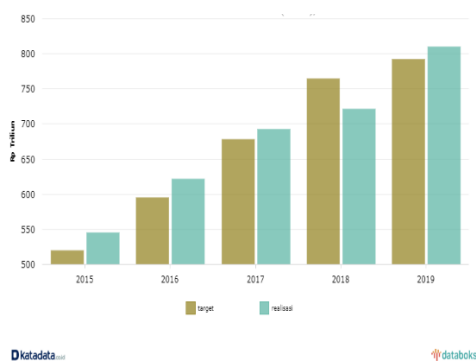
Kata Kunci : *Asas Kemanfaatan; Lelang; Hukum Investasi.*

PENDAHULUAN

Penanaman modal atau investasi menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal yang menyebutkan bahwa: “ Penanaman modal atau investasi adalah segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri ataupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia. Kegiatan investasi sudah menjadi kebutuhan di Indonesia dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Sebab pembangunan negara Indonesia perlu pendanaan yang cukup besar untuk bias menunjang tingkat pertumbuhan ekonomi yang diharapkan.

Investasi di Indonesia sendiri mengalami perkembangan yang cukup baik, menurut data yang disajikan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), realisasi investasi di Indonesia terus meningkat sejak tahun 2015, baik itu Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA).

Grafik 1. Realisasi Investasi PMA dan PMDN 2015-2019



Sumber: (BKPM), 29 Januari 2020.¹

Pada grafik diatas realisasi Investasi di Indonesia pada Tahun 2019 mencapai 809,6 triliun. Angka ini tentu melampaui target sebesar Rp 792 triliun, selama 5 tahun, realisasi investasi Indonesia naik

mencapai 48,4% dari realisasi 2015 yang sebesar Rp 545,4 triliun. Sementara jika dibandingkan dengan 2018, realisasi naik 12,24% dari Rp. 721,3 triliun. Dari data realisasi investasi diatas menunjukkan adanya sebuah kesuksesan pemerintah dalam menaikkan jumlah Investasi, namun persaingan antar Negara semakin ketat sehingga Indonesia pun perlu memberikan berbagai upaya kemudahan dan iklim investasi yang baik untuk menarik para investor. Iklim investasi bukan hanya menjamin keuntungan bagi pengusaha serta keberlanjutan pembangunan negara tetapi lebih dari pada itu investasi harus berdampak kepada masyarakat baik kualitas secara ekonomi, sosial serta budaya.²

Iklim investasi adalah semua kebijakan, kelembagaan, dan lingkungan, baik yang sedang berlangsung maupun yang diharapkan terjadi di masa datang, yang bisa mempengaruhi tingkat pengembalian dan risiko suatu investasi. Tiga faktor utama dalam iklim investasi adalah sebagai berikut:³

1. Kondisi ekonomi makro, termasuk stabilitas ekonomi makro, keterbukaan ekonomi, persaingan pasar, dan stabilitas social dan politik.
2. Kepemerintahan dan kelembagaan, termasuk kejelasan dan efektivitas peraturan, sistem hukum, perpajakan, sektor keuangan, fleksibilitas pasar tenaga kerja serta keberadaan tenaga kerja yang terdidik dan terampil.
3. Infrastruktur, antara lain sarana transportasi, telekomunikasi, air dan listrik.

Apabila dilihat dari ketiga faktor tersebut, terdapat peluang dan tantangan yang berdampingan dengan investasi. Investor akan berkalkulasi secara bisnis,

¹ Data diolah oleh <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2020/01/29/realisasi-investasi-indonesia-2019-naik-484-dalam-5-tahun>

² Suradiyanto, *Pembangunan Hukum Investasi dalam Peningkatan Penanaman Modal di Indonesia*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, Surabaya, 2015.

³ Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi*, Nuansa Aulia, Bandung, 2018, hlm.25.

apakah modal yang diinvestasikan akan mendapat hasil atau tidak. Hal ini dapat dimaklumi mengingat berbagai informasi dapat diakses dengan cepat pula. Demikian juga halnya bagaimana peluang investasi di tempat lain dapat diketahui dengan cepat.

Lelang sendiri terjadi apabila debitor cidera janji sehingga pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan, Bank/kreditur melakukan penyelamatan kredit semata-mata untuk membantu debitor dalam menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada bank dimana apabila langkah penyelamatan kredit tersebut tidak berhasil maka langkah akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah tersebut adalah dengan parate eksekusi yaitu dengan pelelangan umum dan melalui penjualan di bawah tangan.⁴

Hak tanggungan yang dimaksud merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan di dalam pelaksanaan pembiayaan, khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari perjanjian pokok.

Para pihak dalam kegiatan lelang utamanya adalah Penjual/pemohon lelang dalam perikatan adalah kreditur/bank, penyelenggara lelang yaitu KPKNL/Balai lelang, dan Pembeli Lelang. Berdasarkan data tahun 2016, tercatat dalam frekuensi lelang sebanyak 58,674 kali, pokok lelang mencapai Rp 13.13 triliun. Sedangkan kontribusi penerimaan Negara bealelang tercatat Rp 282,43 miliar dengan rincian perolehan dari Pejabat Lelang Kelas I sebesar Rp 192.78 miliar dan perolehan

bea lelang Penggadaian sebesar Rp 51,70 miliar. Total kontribusi KPKNL terhadap penerimaan Negara mencapai Rp244,47 miliar, Pejabat Lelang Kelas II menyumbangkan angka Rp 37,96 miliar.⁵ Mengingat kegiatan lelang yang dapat menumbuhkan perekonomian Negara untuk tercapainya kesejahteraan bagi masyarakat perlu suatu akselerasi untuk meningkatkan peminat lelang yang dapat dilakukan dengan penanaman modal atau investasi.

Mengingat adanya suatu peluang investasi atas pemanfaatan hasil lelang dan tidak terlepas dari suatu tantangan seperti adanya sengketa yang timbul dari perlawanan pihak lain, sebagaimana Pengertian Sengketa adalah pertentangan atau konflik. Untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian “ Optimalisasi Asas Kemanfaatan Lelang Eksekusi dalam Perspektif Hukum Investasi”.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis permasalahan menggunakan sumber hukum sekunder yaitu peraturan perundang-undangan atau sumber hukum lainnya yang berlaku disertai wawancara langsung untuk melengkapi data penelitian. Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan, yang kemudian data tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif menggunakan SWOT untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

⁴ Yosua Rinaldi dan Martin Roestamy, ANALISIS YURIDIS PERLAWANAN PELAKSANAAN ATAS EXECUTORIAL TITEL HAK TANGGUNGAN PADA PENGADILAN NEGERI “Jurnal Living Law ISSN 2087-4936 Volume 8 Nomor 1, Januari 2016” 8 (2016): 22.

⁵ DJKN, *Kontribusi Pelaksanaan Lelang Terhadap Perekonomian Indonesia*, Lenhttps://www.djkn.kemenkeu.go.id/files/me-diakn/MKN25_upload.pdf, diakses pada tanggal 11 Februari 2020

PEMBAHASAN

A. PELUANG DAN TANTANGAN REGULASI INVESTASI ASET LELANG DI INDONESIA

Penjualan aset lelang oleh Kantor lelang akan memberikan kontribusi kepada Negara berupa pendapatan dari Pajak lelang yang disetorkan oleh Investor/pembeli aset lelang dalam pembelian aset lelang berupa properti yaitu tanah, rumah, rumah toko, pabrik, kebun dan sebagainya. Selain pendapatan untuk negara, investor (pembeli) juga diuntungkan dengan harga pembelian yang relatif lebih murah dari harga pasar, yang secara umum lebih rendah dari harga pasar.

Bahwa Investor/pembeli melakukan pembelian aset melalui KPKNL didasarkan pada adanya cidera janji dari debitur/termohon lelang kepada penjual (pemohon lelang/kreditur) sehingga penjual (kreditur) melalui KPKNL melelang barang debitur/termohon lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Adanya gangguan atau ancaman dari pihak ketiga telah dieliminir dengan menerapkan sistem online pada pelaksanaan pembelian aset lelang. KPKNL melalui peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK/06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan memanfaatkan sistem online dengan peserta lelang melakukan registrasi secara internet.

Dengan memanfaatkan sistem online banyak keunggulan yang diperoleh dan

dimanfaatkan oleh KPKNL, penjual/kreditur dan peserta lelang yaitu:

- a. Untuk mengikuti lelang, peserta lelang cukup mendaftarkan akun peserta lelang atau yang dikuasakan pada kantor lelang. Dengan mendaftarkan akun peserta lelang, investor/peserta lelang dimudahkan untuk mendaftar dan melakukan penawaran terhadap aset lelang sehingga gangguan atau ancaman dari pihak ketiga telah dieliminir ;
- b. Dengan memanfaatkan sistem online, Peserta lelang / investor dimudahkan untuk mengikuti lelang dan pada akhirnya Investor diuntungkan dalam efisiensi waktu, cepat dan biaya murah. Peserta lelang yang ingin melakukan investasi dalam pembelian aset lelang, terbuka bagi Warga Negara Indonesia atau badan usaha sedangkan untuk warga negara asing, dapat melakukan investasi di Indonesia sepanjang mengikuti aturan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal jo Peraturan Presiden nomor 44 tahun 2016 tentang daftar bidang usaha yang tertutup dan daftar bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan dibidang penanaman modal.

Dengan perkataan lain bahwa peraturan Menteri Keuangan nomor 90/PMK.06/2016 pelaksanaan Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet mempunyai keunggulan diantaranya adalah:

1. Memberikan pelayanan yang cepat bagi pemohon lelang dan peminat/peserta lelang;
2. Memberikan kepastian bagi peminat/peserta lelang untuk mengikuti kegiatan lelang;
3. Menghilangkan mafia lelang atau yang tidak serius yang mempunyai kepentingan tertentu atas kegiatan lelang;

4. Kegiatan lelang dapat di ikuti oleh banyak peminat / peserta lelang sehingga harga yang terbentuk menjadi optimal;
5. Kegiatan lelang menjadi transparan dalam penentuan syarat-syarat lelang dan efisiensi waktu;

Selanjutnya untuk melindungi kepentingan pihak terkait, baik KPKNL, penjual dan peserta lelang/investor atau pejabat lelang dapat membatalkan pelaksanaan lelang. Hal ini diatur dalam Pasal 27, pasal 28 dan pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang bahwa lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan atas permintaan penjual, berdasarkan penetapan/putusan pengadilan, pertimbangan dari pejabat lelang, atau karena gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi/*force majeure*, sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Jika terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Pejabat Lelang memberitahukan kepada Peserta Lelang melalui aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email), telepon, website, short message service, dan/atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.

Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya bahwa pada tahun 2019, KPKNL Bogor dengan daerah kerja yakni Kota Bogor, Kabupaten Bogor, Depok, Kota Sukabumi, Kabupaten Sukabumi dan Cianjur telah mendata dan memverifikasi adanya permasalahan hukum baik perdata maupun pidana. Dari 3.000 (tiga ribu) kegiatan pelaksanaan lelang oleh KPKNL Bogor, terdapat upaya hukum sebanyak 65 (enam puluh lima) gugatan dan 4 (empat) Laporan Polisi yang dilakukan oleh Termohon lelang (debitur). Adapun alasan Termohon lelang (debitur) mengajukan

gugatan perdata pada pelaksanaan lelang di Pengadilan adalah sebagai berikut :

- a. Harga Penawaran yang terlalu rendah. Alasan harga penawaran yang terlalu rendah merupakan alasan yang paling sering dan paling banyak diajukan Termohon Lelang dalam gugatan perdata. KPKNL mempunyai standar atau persyaratan bila kegiatan lelang yang objek lelangnya melebihi atau diatas nilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) wajib disertakan appraisal /penilaian dari Kantor Jasa Penilai ;
- b. Pelaksanaan Lelang tidak diikuti dengan pemberitahuan kepada Termohon Lelang; Bila terjadi Pelaksanaan Lelang dan tidak diikuti dengan pemberitahuan kepada Termohon Lelang / debitur maka Pelaksanaan Lelang dapat dibatalkan karena tidak dipenuhinya persyaratan yang ditentukan dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Kelengkapan dokumen yang belum disertakan seperti Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Badan Pertanahan setempat;

Atas permasalahan hukum berupa gugatan ini, tentunya diperlukan solusi yang tepat, efisien dan cepat agar gugatan ini dapat ditangani oleh Pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara dengan waktu yang relatif cepat dan biaya murah. Secara substansi hukum, pembeli atau pemenang lelang telah mendapat kepastian hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU no.4 tahun 1996 dan oleh karenanya pembeli atau pemenang lelang dapat menggunakan ketentuan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang no.4 tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan yang menyebutkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun penjelasan pasal 14 ayat 2 dan 3 UU no.4 tahun 1996 menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain ketentuan dalam Undang-Undang no.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Mahkamah Agung melalui putusannya telah memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik. Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976 dikutip sebagai berikut "pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 dikutip sebagai berikut "pembeli yang itikad baik harus mendapat perlindungan hukum." Selanjutnya bagaimana dengan adanya gugatan Termohon lelang (debitur/tereksekusi) terhadap pemenang lelang /pembeli yang memenangkan lelang dan membeli aset lelang pada KPKNL yang didasarkan pada Hak Tanggungan ? bagaimana strategi atau solusinya, apabila gugatan yang diajukan oleh Termohon lelang (debitur/tereksekusi), selain masalah atau alasan harga penawaran yang terlalu rendah, Pelaksanaan Lelang tidak diikuti dengan pemberitahuan kepada Termohon lelang (debitur/tereksekusi), Kelengkapan dokumen yang belum disertakan seperti Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Badan Pertanahan setempat, juga dilatarbelakangi untuk mempersulit dan menghambat pemenang lelang /pembeli melakukan balik nama atau sengaja

mengulur-ulur waktu agar pemenang lelang /pembeli mengalami kesulitan untuk menguasai dan memiliki aset yang telah dijual oleh penjual/kreditur dalam lelang melalui KPKNL ? untuk menjawab permasalahan gugatan ini, penulis berpendapat bahwa mengingat kegiatan atau transaksi 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 aset lelang pada KPKNL. Kajian, penelitian dan pembahasan untuk penyelesaian secara cepat, biaya murah, efisien seperti diatur dalam hukum acara peradilan niaga terhadap gugatan perdata oleh debitur/termohon lelang atas pembelian aset lelang pada KPKNL adalah penting agar investor atau pengusaha yang melakukan investasi pada pembelian aset lelang pada KPKNL mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan biaya murah, efektif dan cepat. Dengan memasukan gugatan perdata atas pembelian aset lelang pada KPKNL dan beracara di Peradilan Niaga, maka investor atau pengusaha mempunyai kepastian hukum terhadap waktu penyelesaian perkara yakni untuk beracara dan diputus oleh Pengadilan Niaga membutuhkan waktu 120 (seratus dua puluh) hari dan selanjutnya upaya dan pemeriksaan kasasi sampai dengan putusan membutuhkan waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sehingga Investor atau pengusaha mempunyai keyakinan dan kepastian dalam berusaha dan berinvestasi di Indonesia.

Selain pendapat penulis untuk melakukan perubahan pada hukum acara peradilan niaga dan mengingat potensi

pendapatan negara dari pelaksanaan lelang, penulis mengusulkan agar untuk mengisi hukum acara yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan kiranya Mahkamah Agung dapat membuat dan mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) untuk mengatur hukum acara terkait penyelesaian secara cepat, biaya murah, efisien apabila terjadi gugatan perdata oleh debitur/termohon lelang terhadap pembelian aset lelang pada KPKNL

B. KEPASTIAN HUKUM UNTUK INVESTOR ATAS INVESTASI ASET LELANG DI INDONESIA

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan diatas 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:

Setiap penanam 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 No 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.

Pembeli aset lelang/investor haruslah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas pembelian aset lelang pada pelaksanaan kegiatan lelang pada KPKNL Bogor. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa pemohon lelang (kreditur) mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL atas objek lelang yang didasari oleh debitur telah cidera janji dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 6 UUHT kreditur (pemohon lelang) selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian apabila investor dalam rangka melakukan investasi dibidang tertentu dan kemudian telah membeli aset lelang, misalnya tanah dan bangunan maka pembeli mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum atas pembelian aset lelang pada KPKNL sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 14 UU Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Selain peluang memperoleh aset lelang dengan nilai yang relatif murah, pembeli aset lelang/investor yang melakukan Investasi sebagai perusahaan Penanaman Modal mendapatkan fasilitas sebagaimana diatur dalam pasal 18 UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Terkait kepada gugatan yang diajukan oleh debitur dengan salah satu alasannya

adalah nilai objek lelang terlalu rendah, maka sesuai dengan pasal 45 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL telah membuat aturan untuk lelang eksekusi dengan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai sehingga terdapat tolak ukur untuk menjual aset yang dilelang oleh KPKNL. Adapun terhadap gugatan pihak ketiga terkait alasan kepemilikan atau alasan lainnya, maka seyogyanya untuk kepastian hukum pembeli aset lelang diberikan perlindungan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Dan oleh karenanya Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dan untuk pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi dan selanjutnya permohonan atas pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Khusus untuk pemegang hak tanggungan yang merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh pengadilan Agama berdasarkan Pasal 14 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selain adanya kepastian hukum dan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah membuat keputusan yang mendukung kepastian hukum bagi investor atau pembeli lelang yang mempunyai itikad baik dalam membeli. Adapun yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976

pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan pembeli yang itikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Dengan demikian pembelian aset lelang oleh investor telah mendapat kepastian hukum dan perlindungan dari negara sebagaimana aturan lelang dan investasi maupun yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan kajian peraturan lelang, investasi dan praktek lelang serta pembahasan terhadap peluang dan tantangan dalam pembelian aset lelang di Indonesia maka penulis berkesimpulan sebagai berikut :

1. Peluang dan Tantangan Regulasi Investasi Aset Lelang di Indonesia Untuk pembelian aset lelang di KPKNL, investor/pembeli haruslah mengetahui kekuatan atau dasar hukum adanya penjualan lelang aset debitur/termohon lelang yang telah wanprestasi/ingkar janji, termasuk didalamnya aturan tentang lelang eksekusi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan lainnya dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;
 - b. Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan "Sertifikat Hak Tanggungan

- sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”
- c. Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang no.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan dalam penjelasan pasal 14 ayat 2 dan 3 UU no.4 tahun 1996 menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - d. Undang-Undang nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal *jo* Peraturan Presiden nomor 44 tahun 2016 tentang Daftar bidang usaha Tertutup dan dan bidang usaha yang Terbuka dengan persyaratan di bidang Penanaman Modal untuk mendukung Investor /pembeli untuk melakukan Investasi dengan membeli aset lelang;
 - e. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, KPKNL dapat merespon dengan cepat, murah, efisien setiap permintaan calon pembeli/Investor tanpa harus melalui birokrasi yang panjang melalui sistem online ;
 - f. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976 pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan pembeli yang itikad baik harus mendapat perlindungan hukum.

Adapun yang menjadi hambatan atau tantangan dalam investasi aset lelang yaitu:

- a. Pembatalan Lelang sebelum lelang karena permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
 - b. Gangguan atau intervensi dari pihak ketiga, seringkali disebut mafia lelang;
 - c. Adanya upaya hukum berupa gugatan, perlawanan, bantahan yang diajukan oleh Termohon Lelang / debitur pada Pengadilan dengan alasan yang terlalu rendah ataupun Laporan Polisi;
2. Kepastian Hukum untuk Investor atas Investasi Aset Lelang di Indonesia

Pembeli aset lelang/investor haruslah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pembelian aset lelang pada pelaksanaan kegiatan lelang pada KPKNL. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa penjualan objek lelang oleh pemohon lelang (kreditur) dikarenakan debitur telah cidera janji dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 6 UUHT kreditur (pemohon lelang) selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Terkait kepada gugatan yang diajukan oleh debitur dengan salah satu alasannya adalah nilai objek lelang terlalu

rendah, maka sesuai dengan pasal 45 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang KPKNL telah membuat aturan untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai sehingga terdapat tolak ukur untuk menjual aset yang dilelang oleh KPKNL.

Apabila investor dalam rangka melakukan investasi dibidang tertentu dan kemudian telah membeli aset lelang, misalnya tanah dan bangunan maka pembeli mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum atas pembelian aset lelang pada KPKNL sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 14 UU Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Selain peluang memperoleh aset lelang dengan nilai yang relatif murah, pembeli aset lelang/investor yang melakukan Investasi sebagai perusahaan Penanaman Modal mendapatkan fasilitas sebagaimana diatur dalam pasal 18 UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Fasilitas untuk penanam modal ini diatur dalam pasal 18 ayat 2 a dan 2 b UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yaitu untuk perusahaan yang melakukan perluasan usaha atau perusahaan yang melakukan penanaman modal baru, terlebih lagi perusahaan yang memenuhi persyaratan yang diatur dalam pasal 18 ayat 3 UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal

mendapatkan fasilitas dari pemerintah kepada investor/ penanam modal sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat 4 UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

SARAN

1. Terhadap gugatan perdata atas pembelian asset lelang pada KPKNL dan agar investor atau pengusaha mempunyai kepastian hukum terhadap waktu penyelesaian perkara maka diusulkan adanya perubahan dengan memasukan perkara lelang untuk beracara di Pengadilan Niaga dan dilakukan pemeriksaan sampai dengan diputus perkaranya oleh Pengadilan Niaga dengan waktu singkat yaitu 60 (enam puluh) hari dan selanjutnya pemeriksaan kasasi sampai dengan putusan membutuhkan waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sehingga Investor atau pengusaha mempunyai keyakinan dan kepastian dalam berusaha dan berinvestasi di Indonesia.
2. Penulis mengusulkan agar untuk sementara waktu dan mengisi hukum acara yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak, kiranya MA dapat membuat dan mengeluarkan PERMA untuk mengatur hukum acara terkait penyelesaian secara cepat, biaya murah, efisien apabila terjadi gugatan perdata oleh debitur/termohon lelang terhadap pembelian asset lelang pada KPKNL.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

David Kairupan, *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing Di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, 2013.

Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi*, Nuansa Aulia, Bandung, 2018.

Suradiyanto, *Pembangunan Hukum Investasi dalam Peningkatan Penanaman Modal di Indonesia*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, Surabaya, 2015.

Yosua Rinaldi dan Martin Roestamy, ANALISIS YURIDIS PERLAWANAN PELAKSANAAN ATAS EXECUTORIAL TITEL HAK TANGGUNGAN PADA PENGADILAN NEGERI “Jurnal Living Law ISSN 2087-4936 Volume 8 Nomor 1, Januari 2016” 8 (2016): 22.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang.

WEBSITE

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2020/01/29/realisasiinvestasi-indonesia-2019-naik-484-dalam-5-tahun>

DJKN, *Kontribusi Pelaksanaan Lelang Terhadap Perekonomian Indonesia*,
Lenhttps://www.djkn.kemenkeu.go.id/files/mediakn/MKN25_upload.pdf, diakses pada tanggal 11 Februari 2020