

Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Rifatul Inayah

30301800326

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

**Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang**



Diajukan Oleh :

Rifatul Inayah
30301800326

Pada Tanggal, 03 Juni 2021 telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. H.Amin Purnawan.,S.H.,CN.,M.Hum

NIDN: 06.0612.6501

HALAMAN PENGESAHAN

Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Rifatul Inayah

30301800326

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal, 13 Agustus 2021

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum

NIDN : 06-2105-7002

Anggota

Anggota

Dr. H. Akhmad Khishni, S.H., M.H

NIDN : 06-0408-5701

Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 06-0612.6501

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rifatul Inayah

NIM : 30301800326

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

“PELAKSANAAN LELANG DENGAN OBJEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG”

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 27 Juli 2021



Rifatul Inayah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto hidup saya yaitu:

“Memulai dengan Penuh Keyakinan, Menjalankan dengan Penuh Keikhlasan, Dan Menyelesaikan dengan Penuh Kebahagiaan”

Motto tersebut membuat menjalani sesuatu dengan semangat, seolah mengingatkan kita pada menghargai proses yang telah dijalani.

Sebelum memulai kita harus memiliki keyakinan yang penuh, menjalaninya tidak boleh dengan berat hati sehingga segala hal yang diselesaikan dengan ikhlas dan senang akan membuahkan hasil yang baik dan penuh kebahagiaan.

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- Bapak dan mamah tercinta
- Kakak - kakakku yang saya sayangi
- Seseorang yang saya cintai
- Sahabat – sahabat yang selalu memberi semangat

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN LELANG DENGAN OBJEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG”**.

Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Sarjana Hukum serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moriil maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung khususnya kedua orang tua saya Bapak H. Tasmui dan Ibu Umi Sa’adah tercinta, dan;

Haturan terima kasih lainnya kepada:

1. Bapak Ir. H. Prabowo Setiawan, MT, Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H. dan Bapak Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari.,S.H.,M.Hum selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dany Kuryanto sebagai Pelelang Ahli Madya yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber sehingga terselesainya penulisan ini, serta Pejabat Lelang Kelas I KPKNL lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
6. Bapak Dr. Amin Purnawan.,S.H.,CN.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Fakultas Hukum yang sabar dalam menyampaikan ilmu dan membantu penulis selama berkuliah disini.
8. Kepada kak Dita Dwi Yunitasari yang memberikan semangat dan motivasi.
9. Organisasi Mahasiswa Pecinta Alam Hukum (MAPAKUM) UNISSULA yang memberikan warna berbeda dimasa kuliah, segenap loyalitas MAPAKUM.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, dan banyak kekurangan baik dalam bentuk penulisan maupun dalam

pembahasan materi, hal tersebut dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis, sehingga penulis berharap akan adanya kritik dan saran yang membangun guna untuk memperbaiki skripsi ini untuk menjadi sedikit lebih sempurna walaupun kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang tiada tara kepada Allah SWT, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Semarang, 27 Juli 2021



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
1. Pendekatan Penelitian	12
2. Spesifikasi Penelitian	12
3. Sumber Data	13
4. Metode Pengumpulan Data	14
5. Analisis Data Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan.....	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	18
1. Pengertian Kredit.....	18
2. Pengertian Perjanjian Kredit	20
3. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit	22
4. Asas – Asas Perjanjian Kredit.....	24
B. Tinjauan tentang Lelang Eksekusi	26
1. Pengertian Lelang.....	26
2. Pengertian Lelang Eksekusi Obyek Tanggungan.....	28
3. Dasar Hukum Lelang	30
4. Jenis – Jenis Lelang.....	31
5. Asas Dasar Lelang.....	33
6. Pejabat Lelang Kelas 1.....	34
7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	36
C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	38
1. Pengertian Hak Tanggungan	38
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	40
3. Sifat Hak Tanggungan.....	42
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	42
5. Hapusnya Hak Tanggungan	44
D. Lelang Eksekusi dalam Perspektif Islam	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50

A. Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang.	50
1. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang	50
2. Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang.	53
B. Hambatan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dan Solusinya.	89
BAB IV PENUTUP	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	96



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Semarang berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) beserta kendala yang ditemukan dan solusinya.

Metode Pendekatan yang dipakai dalam skripsi ini bersifat yuridis sosiologis dengan menggunakan data primer sebagai data utama dengan cara melakukan wawancara bersama Pelelang Ahli Madya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang. dan kemudian didukung oleh data sekunder dari berbagai sumber yang selanjutnya dianalisis dan diolah dengan metode kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang dengan objek eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dilakukan dalam beberapa tahap yaitu Proses Pra Lelang, Proses Lelang, dan Proses Pasca Lelang. Proses Pra Lelang yaitu terdiri dari surat permohonan lelang oleh kreditor, *chek list* atau verifikasi dokumen lelang, surat pemberitahuan proses pralelang, pengumuman lelang pertama dan kedua, pengurusan SKPT, dan kegiatan pemasaran. proses lelang pelaksanaannya dengan sistim penawaran *closed bidding*, dilaksanakan pada hari, tanggal dan tempat yang sudah tertera dipengumuman lelang, dan harus dihadiri oleh kreditor atau pejabat penjual, saksi, pejabat lelang kelas satu. Tata cara pelaksanaan lelang, peserta melakukan log-in aplikasi lelang KPKNL, Pembukaan penawaran lelang oleh pejabat lelang kelas satu, penawaran lelang dari peserta lelang, penutupan penawaran lelang, pengesahan pemenang lelang, dan Proses Pasca Lelang terdiri dari pembayaran atau pelunasan lelang, pengembalian uang jaminan lelang, pengurusan penerbitan risalah lelang, pengurusan penerbitan berita acara serah terima dokumen asli kepemilikan barang, pengurusan berita acara serah terima barang, penerbitan laporan dan invoice tagihan. Tidak ada hambatan yang ditemui pada situasi pandemi saat ini dikarenakan pelaksanaan lelang menggunakan via online.

Disarankan untuk Pihak KPKNL Semarang harus tetap menjalankan perannya secara profesional agar dapat menghimpun peserta lelang yang banyak sehingga menciptakan nilai jual lelang yang tinggi. Lalu bagi Pihak Kreditur, dalam mengajukan permohonan lelang kreditur harus benar-benar meneliti kelengkapan dokumen yang nantinya akan digunakan sebagai syarat lelang agar tidak ada permasalahan hukum dikemudian hari.

Kata Kunci: Lelang Eksekusi, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, UUHT.

ABSTRACT

This research aims to find out the process of conducting execution auctions by The Auction Official Class 1 KPKNL Semarang based on Article 6 of Constitution No. 4 of 1996 on The Right of Dependents on Land and Objects Related to The Land (UUHT) and the constraints found and solutions.

The approach method used in this thesis is sociological juridical by using primary data as the main data by conducting interviews with the Regional Expert Auctioneers of the Office of State Wealth Services and Auctions (KPKNL) Semarang city. and then supported by secondary data from various sources which are then analyzed and processed by qualitative methods to produce conclusions.

The results of this study showed that the implementation of the auction with the object of execution of dependent rights at the Office of State Wealth Services and Auctions (KPKNL) Semarang City was conducted in several stages, namely the Pre Auction Process, Auction Process, and Post-Auction Process. Pre Auction Process consists of auction application letter by creditors, check list or verification of auction documents, notification letter of pre-auction process, announcement of the first and second auction, management of SKPT, and marketing activities. the auction process is conducted with a closed bidding system, carried out on the day, date and place that has been listed in the announcement of the auction. and must be attended by creditors or salespeople, witnesses, first-class auction officials. Procedures for conducting auctions, participants log-in kpknl auction application, Opening of auction bids by first-class auction officials, auction bidding from auction participants, closing of auction bids, endorsement of auction winners. and Post-Auction Process consists of payment or settlement of auctions, refund of auction guarantees, management of the issuance of auction treatises, management of the issuance of news of the original document handover of goods ownership, management of the news of the handover of goods, issuance of reports and invoices of bills. There are no obstacles encountered in the current pandemic situation due to the implementation of auctions using online.

It is recommended that KPKNL Semarang should continue to perform its role professionally in order to gather a large number of auction participants so as to create a high auction selling value. Then for the Creditor, in applying for the auction the creditor must thoroughly examine the completeness of the documents that will be used as a condition of the auction so that there are no legal problems in the future.

Keywords: *Execution Auction, State Wealth Service Office and Auction, UUHT.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era teknologi dan informasi sekarang ini, mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di segala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan nasional adalah dengan semakin berkembangnya kegiatan industri dan perdagangan. Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak semua pengusaha memiliki permodalan yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari sinilah tercipta banyak transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kredit atau pinjaman.¹

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pihak pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.²

¹ Gatot Supramono. *“Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis”*. Vol 1., Tahun 1996. hlm. 61

² Penjelasan umum point 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Dalam praktek perbankan di Indonesia, pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan khusus oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank³. Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 Ayat 11 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah:

“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”.

Dalam perjanjian kredit, seringkali pihak kreditur berada dalam posisi yang tidak diuntungkan ketika pihak debitur wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁴

Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang – utangnya.

³ Sutarno,. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta. 2004. Hlm.140

⁴ Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011. Hlm.180.

Namun meskipun undang – undang telah menentukan demikian, bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah, karena dalam kenyataannya pihak kreditur yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu harus dihadapkan dengan segala macam proses penyelesaian dan permasalahan dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya. Ketika seorang debitur cedera janji (wanprestasi), maka jaminan yang dimiliki oleh debitur harus dieksekusi oleh kreditur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyertaan.⁵

Hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu disebut dengan Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lainnya”.

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur – kreditur lainnya. Artinya bahwa

⁵ <https://kbbi.web.id/eksekusi> diakses pada 23 Februari 2021 pukul 20.45 WIB

manakala terjadi wanprestasi dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan debitur. Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan perundang undangan yang berlaku.

Menurut ST. Remy Sjahdeini menegaskan bahwa menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur sidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁶

Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.⁷

⁶ Tri Kurniawan. "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan". *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi 2, Vol. 4, Th. 2016. Hlm.3

⁷ Ahmad Fauzi. *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*, diakses di <https://media.neliti.com/media/publications/43175-ID-eksistensi-hak-tanggungan-dalam-kredit-perbankan.pdf> pada tanggal 24 Februari 2021 pukul 22.23 WIB

Hukum pun juga mengatur tentang jaminan yang demikian dan dikenal dengan sebagai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPdata tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPdata tentang Hipotek, Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan ini dirasa lebih member kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau yang mendapat hak untuk diutamakan pelunasannya dibanding kreditur lain.

Perjanjian kredit antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur.⁸

Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih terfokus dan terarah, sehingga pencapaian hasil dapat optimal. Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi antara kreditur dengan debitur untuk menghasilkan hasil yang terbaik,

⁸ Vera Ayu Riandini. Skripsi: “*Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Semarang*”. Semarang: UNNES. 2015. Hlm.3-4

tetapi apabila hasil negosiasi memperoleh hasil kebuntuan, maka upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam mengeksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang.

Penjualan lelang ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang Swasta. Berbeda dengan Pengadilan Negeri dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilahirkan berdasarkan Undang-Undang. Lahirnya balai lelang swasta bukanlah didasarkan pada Undang-Undang, sehingga dalam melaksanakan kewenangannya untuk melaksanakan penjualan lelang timbul penafsiran yang berbeda-beda.⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, 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. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep *parate executie*, pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi

⁹ Dinalara Dermawati Butarbutar. “Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang”. *Pakuan Law Review*. Vol 1., No. 1., Th. 2015. Hlm 6.

atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan¹⁰

Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih terfokus dan terarah, sehingga pencapaian hasil dapat optimal. Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi antara kreditur dengan debitur untuk menghasilkan hasil yang terbaik, tetapi apabila hasil negosiasi memperoleh hasil kebuntuan, maka upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam mengeksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang. Penjualan lelang ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.¹¹

Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis ingin melakukan dan mengadakan penelitian dengan judul: **“Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan**

¹⁰ Dian Awalina Rosilistiyani. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dan Pemenang Lelang”. *Diponegoro Law Journal*. Vol.5, No. 2, Th. 2016. Hlm.2

¹¹ Ibid, Dinalara Dermawati Butarbutar, hlm.5-6

Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang (Studi Kasus di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang?
2. Apa saja kendala yang dihadapi oleh Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Semarang serta solusi untuk mengatasi kendala tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Semarang dan solusi untuk mengatasi kendala tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum perdata.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya wawasan dan literatur kepustakaan tentang proses pelaksanaan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Semarang.

2. Secara Praktisi

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi, terutama praktisi hukum dan praktisi hukum perdata dalam hal dapat memberikan masukan untuk memecahkan masalah dalam penerapan hukum dan asas asas hukum perdata yang berlaku di Indonesia.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pemerintah dan masyarakat luas, terutama mereka yang ingin mengetahui dan mendalami mengenai hukum perdata dan Pelaksanaan lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.

E. Terminologi

Dalam penelitian ini penulis memilih judul “ Pelaksanaan Lelang dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang (Studi Kasus di KPKNL Semarang)”. Dengan penjelasan arti dari judul tersebut yaitu:

1. Pelaksanaan

Adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan suatu rancangan, keputusan dan sebagainya. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang

dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.¹²

2. Lelang

Adalah penjualan barang yang 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. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur dalam sistem hukum, bertujuan untuk kebutuhan memenuhi masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan.¹³

3. Eksekusi

Adalah menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai ketetapan hukum tetap.¹⁴

4. Lelang Eksekusi

Dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) RBG dijelaskan bahwa lelang eksekusi adalah penjualan barang yang disita yang dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan

¹² <https://kbbi.web.id/pelaksanaan> Pada tanggal 24 Februari 2021 pukul 21.32WIB.

¹³ Evie Hanavia. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan". *Jurnal Repertorium*. Vol. IV No. 1, Januari-Juni 2017. Hlm.2

¹⁴ *Ibid*.

penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu.¹⁵

5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang.¹⁶

6. Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Adalah ketentuan Hukum Materiil Perdata yang mengatur mengenai hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.¹⁷

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang membicarakan/mempersoalkan mengenai cara-cara melaksanakan penelitian yaitu meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis sampai menyusun laporannya berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah. Dengan perkataan lain bahwa

¹⁵ M Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006. Hlm.113

¹⁶ Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006

¹⁷ Penjelasan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

metodologi penelitian pada dasarnya adalah langkah dan prosedur yang akan dilakukan dalam mengumpulkan data dan atau informasi empiris guna memecahkan permasalahan dan atau menguji hipotesis penelitian.¹⁸

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu tidak hanya dari sudut peraturan-peraturan atau hukum positif saja, namun juga memperhatikan aspek-aspek sosiologis yang terjadi dalam implementasi penegakan hukum di masyarakat.¹⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu dikumpulkan, disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.²⁰

Penelitian deskriptif-analitis bertujuan untuk memberikan penjelasan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta pada suatu peristiwa hukum di lingkungan masyarakat. Dalam

¹⁸ H. Ishaq. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: Penerbit Alfabeta. 2016. Hlm. 97

¹⁹Ronny Hanijito Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.1998. hal. 34.

²⁰Soerjono Soekanto dan Sri Pamuji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.1998.hal.35.

penelitian deskriptif-analitis menggambarkan tentang karakteristik atau situasi pada peristiwa tertentu yang tidak memerlukan teoritis yang rumit ataupun pengajuan hipotesis tertentu.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber diperoleh langsung dari lapangan yang meliputi keterangan atau data hasil wawancara kepada pejabat yang berwenang dalam hal proses penyelesaian lelang eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang . Sumber data primer adalah data atau keterangan yang diperoleh terkait dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian. Dalam hal ini yang bertindak sebagai informan adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh berdasarkan dari studi kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksud untuk membandingkan antara teori dan kenyataan di lapangan. Melalui studi kepustakaan ini diusahakan pengumpulan data dengan mempelajari buku-buku, majalah, surat kabar, artikel dari internet serta referensi lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder dalam penelitian ini mencakup:

1) Bahan Hukum Primer

a) KUHPPerdata

- b) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- c) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- d) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapatkan dari karya para ahli yang berkaitan dengan bahan hukum primer, yang meliputi:

- a) Data tertulis berupa karya ilmiah.
- b) Pendapat-pendapat hukum dari para ahli.
- c) Buku literatur yang berhubungan dengan penelitian yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan penunjang atau rujukan untuk memperjelas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia atau Kamus Hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui 2 metode yaitu studi pustaka dan studi lapangan:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari kedua bahan hukum diatas untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari berbagai literatur yang berkaitan dengan penelitian terdahulu seperti memahami jurnal dan buku yang berkaitan dengan obyek penelitian dari skripsi ini.

b. Studi Lapangan

Metode ini digunakan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara peneliti terjun langsung ke lapangan guna memperoleh data yang diperlukan. Adapun cara pengumpulan datanya adalah melalui wawancara. Berupa tanya jawab antara penulis dengan sumber informasi yang berlangsung secara lisan. Wawancara ini dilakukan dengan cara mewawancarai Kepala Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Semarang guna mencapai data yang jelas sehingga penulis lebih mudah untuk menganalisis dan mengembangkan data yang dihasilkan dari wawancara tersebut.

5. Analisis Data Penelitian

Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh akan digambarkan sesuai keadaan yang sebenarnya, apa yang dikatakan narasumber baik secara lisan maupun tulisan yang mencakup permasalahan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT.

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang” adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan, dan jadwal penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab tentang kepustakaan yang meliputi tinjauan umum mengenai tinjauan tentang lelang eksekusi: pengertian lelang eksekusi, pengertian kreditur dan debitur, pengertian kredit macet; tinjauan tentang KPKNL: pengertian Pejabat Lelang Kelas 1, tugas pokok Pejabat Lelang Kelas 1; tinjauan tentang hak tanggungan: eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, pengertian wanrestasi, pengertian hak tanggungan.

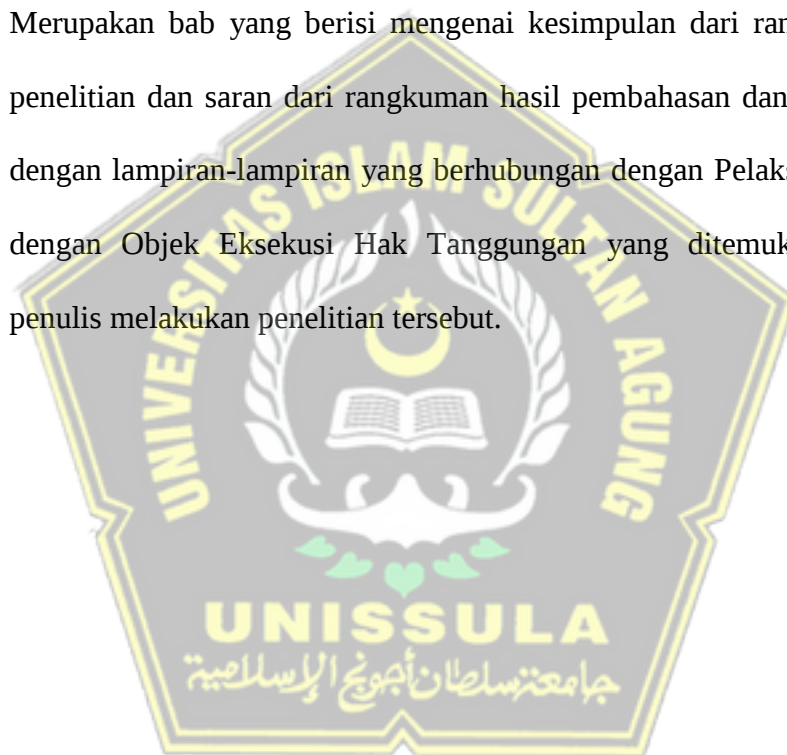
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan bab yang berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian, yaitu mengenai:

1. Proses Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang
2. Kendala yang dihadapi oleh Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL serta solusi untuk mengatasi kendala tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Merupakan bab yang berisi mengenai kesimpulan dari rangkuman hasil penelitian dan saran dari rangkuman hasil pembahasan dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang berhubungan dengan Pelaksanaan Lelang dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan yang ditemukan pada saat penulis melakukan penelitian tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris disebut *faith and trust*). Dapat dikatakan bahwa kreditor dalam hubungan perkreditan dengan debitor mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan²¹. Dengan demikian, dasar dari pada kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.²²

Menurut Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 angka 11 menyebutkan:

“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”.

²¹ Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2001. Hlm.236 .

²² Johannes Ibrahim. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT Refika Aditama. 2004. Hlm.17.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor. Dalam perjanjian itu, bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakati bersama, nasabah akan melunasi utang beserta bunganya sesuai dengan isi perjanjian yang telah ditandatangani.

Muhammad Djumhana berpendapat bahwa intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mengenai sifat atau pertimbangan saling tolong menolong. Dilihat dari pihak bank, unsur yang terpenting adalah mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharap kontra prestasi, sedangkan bagi debitor adalah adanya bantuan dari kreditor untuk menutupi kebutuhannya.²³

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Suatu kredit mencapai fungsinya apabila baik bagi debitur, kreditor, maupun masyarakat membawa pengaruh pada tahapan yang lebih baik, artinya semua pihak dapat menikmati keuntungan dari adanya kredit tersebut.²⁴

²³ Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 2000. Hlm.231.

²⁴ Roi Andang Sanjaya, Paramita Prananingtyas, Siti Mahmudah. "Prinsip Kehati-Hatian Pada Pemberian Kredit Oleh Pejabat Bank". *Diponegoro Law Journal*. Vol.5, No.4, Tahun 2016. Hlm.3

Dalam peristilahan dunia perbankan, istilah kredit dikenal sebagai suatu kegiatan pemberian berbagai fasilitas yang berkaitan dengan pinjaman. Pinjaman sendiri berarti memberikan sejumlah hak kepada seseorang yang mana orang tersebut dapat menggunakan hak itu untuk keperluan sebagaimana mestinya, dengan suatu ketentuan bahwa pada suatu waktu yang telah disepakati, si peminjam harus mengembalikan hak tersebut kepada pihak yang memberikan pinjaman.

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka perkreditan memiliki unsur-unsur sebagai berikut:²⁵

- 1) Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak Bank atas prestasi yang diberikannya kepada debitur yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
- 2) Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya dan jangka waktu tersebut sebelumnya telah disepakati bersama antara pihak Bank dengan Pihak Debitur.
- 3) Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara Bank dengan debitur berupa uang atau bunga atau imbalan.
- 4) Risiko, yaitu risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari debitur, maka diadakan pengikatan jaminan.

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit terbentuk karena adanya persesuaian pernyataan kehendak sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 ayat

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai

²⁵ Asmawati. "Analisis Yuridis Penyalahgunaan Kartu Kredit Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jualbeli". *Jurnal ilmu Hukum*. Tahun 2015. Hlm.54

syarat sah nya suatu perjanjian, yaitu persetujuan dari mereka yang mengikatkan dirinya. Pada umumnya suatu perjanjian dimulai dengan pernyataan dari salah satu pihak untuk mengikatkan dirinya atau menawarkan suatu perjanjian atau disebut penawaran (*aanbod*). Kemudian pihak lainnya juga memberikan pernyataan penerimaan penawaran tersebut atau disebut penerimaan (*aanwarding*).

Dalam perjanjian kredit terdapat dua subyek hukum yang mempunyai kehendak dan dapat menyatakan kehendaknya agar tujuan dibuatnya suatu perjanjian dapat tercapai. Perjanjian kredit yang dibuat antara bank dan nasabah debitur dalam praktik perbankan merupakan suatu perjanjian baku atau standar. Dalam perjanjian baku atau standar, klausula-klausula telah dirumuskan terlebih dahulu oleh pihak bank secara sepihak. Klausula-klausula yang tertuang dalam perjanjian kredit cenderung merupakan upaya perlindungan bagi kreditur untuk mengatasi risiko kredit dalam hubungan kenasabahan perkreditan. Oleh karena itu nasabah sebagai calon debitur tidak mempunyai pilihan lain kecuali menerima atau menolak (*take it or leave it*) klausula-klausula yang termuat dalam perjanjian kredit.²⁶

Adapun hubungan pinjam-meminjam diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian dapat berupa perjanjian lisan dapat pula dalam bentuk

²⁶Edi Andika. "Keabsahan Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Dihubungkan Dengan Asas Kebebasan Berkontrak". *Lex Privatum*, Vol.III, No. 2, Apr-Jun 2015. Hlm.28.

perjanjian tertulis. Perjanjian utang-piutang dalam perjanjian tertulis ada yang dibuat dengan akta dibawah tangan, ada pula yang dibuat dengan akta notaris. Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada semua orang. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat *“keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur”*, dan sekaligus mencerminkan 5C yang salah satunya adalah collateral (jaminan) yang harus disediakan debitur.²⁷

3. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Di dalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditor yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk

²⁷ Alves Simao L.F.S, Bernina Larasati, Demitha Marsha. “Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan”. *Jurnal Private Law*. Tahun 2014. Hlm.3.

meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitor yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit).

Pihak kreditor dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur dalam undang – undang perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitor dalam perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut undang – undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).²⁸

Dalam undang – undang perbankan, obyek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 Angka 11 dan 12)²⁹.

Pasal 11

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;

Pasal 12

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil;

Dengan demikian dalam hukum Indonesia dewasa ini kredit perbankan obyeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian barang (misalnya kredit pemilikan rumah, atau kredit kendaraan bermotor),

²⁸ Johannes Ibrahim. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju. 2004. Hlm.59

²⁹ Pasal 1 Angka 11 dan 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

maka akan merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tersebut.

4. Asas – Asas Perjanjian Kredit

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang menjadi dasar dalam pelaksanaan perjanjian. Sama halnya dalam perjanjian kredit, asas-asas ini merupakan pedoman dan dasar kehendak masing-masing pihak dalam mencapai tujuannya. Terdapat 5 asas dalam membuat perjanjian, yaitu:³⁰

a. Asas Pacta Sunt Servada

Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata, menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa mereka belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang – undang. Oleh karena itu, akibat dari asas pacta sunt servada adalah perjanjian tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam pasal 1338 ayat (2) KUHPdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu.

³⁰ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Bandung: PT Refika Aditama. 2004. Hlm.99

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya suatu syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota dan bahwa perjanjian tersebut telah dilahirkan pada saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Dengan begitu, suatu perjanjian telah sah ketika syarat-syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdota tersebut telah dipenuhi dan lahir ketika para pihak telah mengucapkan kata sepakat.

c. Asas Itikad Baik

Dalam KUHPerdota pada Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa: “perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik”. Dengan kata lain, setiap orang atau badan hukum (subyek hukum) yang ingin mengadakan perjanjian harus mempunyai itikad baik. Itikad baik disini merupakan suatu bentuk perlindungan untuk memberikan perlindungan hukum bagi salah satu pihak yang mempunyai itikad baik dalam perjanjian baik dalam waktu pembuatan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian.

d. Asas Kepribadian

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdota diatur dalam pasal 1340 ayat (1) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku

antara pihak yang membuatnya. Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan mengenai hal ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1337 KUHPerdata yaitu, dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.

e. Asas Kebebasan Berkontrak

Hal ini menjelaskan bahwa, setiap subyek hukum mempunyai kebebasan dalam mengadakan suatu bentuk perjanjian apa saja maupun perjanjian yang telah diatur dalam undang – undang. Perbuatan ini mengasumsikan bahwa adanya suatu kebebasan tertentu di dalam masyarakat untuk dapat turut serta di dalam lalu lintas yuridis. Dengan kata lain, kebebasan berkontrak adalah begitu esensial, baik bagi individu untuk mengembangkan diri di dalam kehidupan pribadi dan di dalam lalu lintas kemasyarakatan serta untuk mengindahkan kepentingan-kepentingan harta kekayaannya, maupun bagi masyarakatnya sebagai suatu kesatuan, sehingga hal-hal tersebut oleh beberapa peneliti dianggap sebagai suatu hak dasar.

B. Tinjauan tentang Lelang Eksekusi

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang dalam bahasa latin adalah *auction* yang berarti peningkatan secara bertahap. Pengertian lelang menurut Salim HS yakni

lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.³¹

Sedangkan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan:

“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Pengertian lelang yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 Ayat (1), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Menurut tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara dan Biro Hukum Sekretariat Jendral Departemen Keuangan, pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat.³²

³¹ Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2011. Hlm.239.

³² Purnama T. Sianturi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju. 2008. Hlm.53

Dari masing-masing penjelasan lelang diatas dapat disimpulkan bahwa lelang adalah sebuah system penjualan yang dilakukan dimuka umum dan dihadapan pejabat lelang yang didahului dengan sebuah pengumuman lelang dimana dengan penawaran harga tertulis dengan dihadiri peserta lelang atau tidak atau lisan secara meningkat atau menurun untuk mencapai harga yang diinginkan.

2. Pengertian Lelang Eksekusi Obyek Tanggungan

Dalam kamus hukum, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan, penyitaan, dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berhutang. Sedangkan Sarwono menjelaskan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.³³

Eksekusi objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur merupakan salah satu cara memperoleh kembali piutangnya apabila debitur wanprestasi, dimana wanprestasi yang dimaksud adalah bahwasanya debitur tidak menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran utangnya sebagaimana yang di sepakati dalam perjanjian.³⁴

³³ Sarwono. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011). Hlm.316.

³⁴ Ngadenan. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid". *Jurnal Law Reform*. Vol 5, No.1, Th.2010. Hlm.133

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan pasal 20 UUHT yang menyatakan apabila debitur cidera janji.³⁵

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian, akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- d. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) UUHT hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

³⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana. Hlm. 247.

- e. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT batal demi hukum.

3. Dasar Hukum Lelang

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 RBG yang memerintahkan penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang, berarti sumber hukum yang menjadi pedoman pelaksanaannya, tidak semata-mata merujuk pada HIR dan RBG saja.³⁶ Secara garis besar aturan mengenai pelaksanaan lelang dapat dibedakan menjadi dua macam antara lain:

- a. Ketentuan Umum
 - 1) Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*).
 - 2) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*).
 - 3) Peraturan pemungutan bea lelang untuk pelelangan dan penjualan umum (Stbl. 1949 No. 390).
- b. Ketentuan Operasional
 - 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata.
 - 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I
 - 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II

³⁶ M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2005. Hlm. 113.

- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.
- 8) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan tariff atau jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada kementrian keuangan.

4. Jenis–Jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

Yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia³⁷. Terdapat 7 lelang dalam lelang eksekusi, yaitu Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); Lelang Eksekusi

³⁷ M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2005. Hlm.116

Pengadilan Negeri; Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah); Lelang Eksekusi Harta Pailit; Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik; Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia; dan Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Yaitu lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁸

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum badan usaha yang dilelang secara sukarela.

³⁸ Marihot Pahala Siahaan. *Hukum Pajak Formal*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2010. Hlm.61

5. Asas Dasar Lelang

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya beberapa asas lelang yaitu:³⁹

a. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan 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 pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN);

b. Asas Keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;

c. Asas Kepastian Hukum

³⁹ FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani. *Lelang, Teori dan Praktek*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan. 2009. Hlm.24

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya;

d. Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga;

e. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

6. Pejabat Lelang Kelas 1

Pejabat Lelang adalah jabatan fungsional selaku pejabat umum yang melayani masyarakat untuk melaksanakan lelang dalam setiap pelelangan, dan pejabat lelang berfungsi sebagai peneliti dokumen persyaratan lelang, pemberi informasi lelang, pemimpin lelang, Hakim,

Pejabat Umum, dan Bendaharawan. Dengan demikian Pejabat Lelang tidak hanya menyaksikan lelang tetapi justru menyelenggarakan penjualan itu sendiri dan juga membuat akta otentik. Risalah Lelang merupakan produk hukum yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang statusnya sama dengan akta otentik, karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata yaitu:

1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah.

Pejabat Lelang adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan.

2. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-Undang.

Risalah Lelang bentuknya telah ditentukan dalam Vendu Reglement (Undang-Undang Lelang) yaitu dalam Pasal 37, 38, 39.

3. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu.

Pengertian Pejabat lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang. Dan berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas, Pejabat Lelang terdiri dari⁴⁰:

- a. Pejabat Lelang Kelas I.

Berkedudukan di KP2LN dan berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang.

⁴⁰ Diah Sulistyani Ratna Sediati, "Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia", *MMH*, No. 2, Tahun 2010, hlm.2

b. Pejabat Lelang Kelas II.

Berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999.

7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara. KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. KPKNL Kota Semarang beralamat di Gedung Keuangan Negara Semarang II, Lantai 3, Jl. Imam Bonjol No.1D, Jawa Tengah.

KPKNL mempunyai fungsi sesuai dengan pasal 31 PMK No. 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara adalah⁴¹:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
2. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
6. Pelaksanaan pelayanan lelang;
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;

⁴¹ Andi Riyanto*, Retno Saraswati, Ratna Herawati. "Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang". *Diponegoro Law Review*. Vol.5, Nomer 2, Tahun 2016, Hlm. 4&5

9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; dan
14. Pelaksanaan administrasi KP

C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang sebelum adanya lembaga hak tanggungan maka dipergunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.⁴²

Hak tanggungan menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang

⁴² Rachmadi Usman. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011. Hlm.305

hak tanggungan berhak menjual objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.⁴³

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan kata lain Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA⁴⁴.

Dari penjelasan pengertian hak tanggungan diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.⁴⁵

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai yang termuat dalam UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya.

⁴³ C.S.T Kansil. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. Hlm.7

⁴⁴ Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM. 2005. Hlm.163

⁴⁵ Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008. Hlm.173.

d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.

2. Subjek dan Obyek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 Ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil

karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.⁴⁶

Objek hak tanggungan meliputi hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan dibawah ini:⁴⁷

- a. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan utang harus bernilai ekonomis.
- b. Hak atas tanah tersebut harus didaftarkan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

⁴⁶ M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2010. Hlm. 28.

⁴⁷ Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008. Hlm. 351.

- c. Hak atas tanah tersebut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, agar apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk pelunasan utang.

3. Sifat Hak Tanggungan

Menurut Devita Purnamasari, sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus yaitu:⁴⁸

- a. Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak Preference (droit de preference) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya.
- b. Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (droit the suite).
- c. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.
- d. Hak Tanggungan dapat digunakan untuk meminjam utang yang sudah ada atau yang akan ada.
- e. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial
- f. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering terdapat

⁴⁸ Purnamasari. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Penerbit Kaifa. 2014. Hlm.41

adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1); Pasal 11 ayat (1); Pasal 12; Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT. Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT);
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisas. Untuk memenuhi asas spesialisas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini.⁴⁹

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 3) Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan;
- 4) Nilai Tanggungan;

⁴⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*. Bandung: Remaja Rosda Karya. 2008. Hlm.66-68

- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota);
- d. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 12 UUHT).

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum. Konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam Batang Tubuh UUHT dan tidak sekadar dikemukakan dalam penjelasannya.⁵⁰

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan 19 UUHT. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah

⁵⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: Alumni. 2010. Hlm.144

tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Pasal 18 UUHT disebutkan mengenai hapusnya hak tanggungan yaitu:⁵¹

a. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

b. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

c. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

d. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

⁵¹ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono. *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*. Bandung: Makalah Seminar Nasional. 1996. Hlm.17

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud di atas, maka harus dilakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya di Kantor Pertanahan (diroya). Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.⁵²

Dalam Pasal 19 UUHT diatur tata cara penghapusan Hak Tanggungan jika hasil penjualan objek Hak Tanggungan ternyata tidak cukup untuk melunasi hutang yang dijamin. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga penjualan. Tanpa diadakan pembersihan, Hak Tanggungan tersebut akan tetap membebani objek Hak Tanggungan yang dibeli.

D. Lelang Eksekusi dalam Perspektif Islam

Di dalam Al-Quran tidak ada penjelasan mengenai lelang, akan tetapi dalam literatur fiqih lelang dikenal dengan istilah muzayadah, Secara bahasa kata *muzayadah* berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* yang artinya

⁵² Pasal 22 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

bertambah, maka *muzayadah* berarti saling menambahi yakni dimana orang-orang saling menambahi harga tawar atas suatu barang.⁵³

Lelang termasuk dalam kategori jual beli, akan tetapi ada perbedaan yang mencolok antara jual beli dan lelang dimana dalam lelang tidak ada hak memilih, tukar menukar seperti halnya dalam jual beli, dan pelaksanaan lelang harus dilaksanakan di muka umum.⁵⁴

Hukum lelang dalam ajaran Islam, ada beberapa pendapat dari para ulama, dimana masing-masing mempunyai penafsiran yang berbeda-beda dimana ada yang membolehkannya dan ada juga yang memahruhkannya.

a. Yang Membolehkan

Yang membolehkan lelang ini adalah jumhur (mayoritas ulama). Dasarnya adalah apa yang dilakukan langsung oleh Rasulullah SAW di masa belia hidupnya. Ternyata beliau juga melakukan transaksi lelang dalam kehidupannya. Di antara hadits yang membolehkannya antara lain:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنْ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِلْسٌ نُلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدْخُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ انْتِنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَى دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدَّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya:

⁵³ Badri Khaeruman. *Ulum Al Hadis*. Bandung: Pustaka Setia. 2009. Hlm. 46.

⁵⁴ Aiyub Ahmad. *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswa. 2004. Hlm.3

Sesungguhnya seseorang laki-laki dari Ansar datang bertanya pada Rosulullah SAW. Maka Rosulullah berkata: “Apakah di rumahmu ada sesuatu?” Sahabat Ansar menjawab: “Ya ada permadani, sebagian saya pakai dan sebagian saya hamparkan untuk tempat duduk dan mangkok yang saya pakai untuk minum”. Nabi SAW berkata: “Bawa kemari keduanya”, Saya mengambil dengan satu dirham”, kata seorang laki-laki. Kata Nabi: “Siapa yang berani menambah dua atau tiga kali lipat?” Seorang laki-laki lainnya berkata:” Saya berani membelinya dua dirham”. (HR. Ibnu Majah).

Hadits ini menjadi dasar hukum dibolehkannya lelang dalam syaria Islam. Lantaran Nabi SAW sendiri mempraktekannya. Sehingga tidak ada alasan untuk mengharamkannya.

b. Yang Memakruhkan

Namun ternyata ada juga ulama yang memakruhkan transaksi lelang. Di antaranya Ibrahim an-Nakha'i. Beliau memakruhkan jual beli lelang, lantaran ada dalil hadits dari Sufyan bin Wahab bahwa dia berkata:

سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَنْهَى عَنْ بَيْعِ الْمَزَايِدَةِ

Artinya: “Aku mendengar Rasulullah SAW melarang jual beli lelang.”

(HR. AlBazzar)

Dari beberapa pandangan para ulama diatas, berdasarkan jumhur (mayoritas) para ulama menafsirkan bahwa lelang itu diperbolehkan, asalkan memang benar-benar seperti yang terjadi di masa Rasulullah SAW, artinya lelang ini tidak bercampur dengan penipuan, atau bercampur dengan trik-trik

yang memang dilarang, dimana harus berdasarkan syarat-syarat yang ditentukan dan disesuaikan dengan hukum Islam sesuai aturan Al Quran, Al Hadist, dan Ijma' Ulama dan aturan hukum syariat.⁵⁵



⁵⁵ Satya Haprabu. Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*. Vol. IV, No.1, Th.2017, Hlm.59

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang.

1. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, yang merupakan unit vertikal Kementerian Keuangan Republik Indonesia dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). KPKNL Semarang memiliki tugas menyelenggarakan tugas dan fungsi DJKN yaitu merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dan dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugasnya, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menyelenggarakan fungsi⁵⁶:

1. Perumusan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang;
2. Pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang;
3. Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang;

⁵⁶ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya . Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

4. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang;
5. Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang;
6. Pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara; dan
7. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri Keuangan.

Dalam menjalankan tugas dan fungsi, Visi dan Misi DJKN tahun 2020-2024 yaitu:

a. Visi DJKN 2020-2024

Menjadi Pengelola Kekayaan Negara yang Profesional dan Akuntabel dalam rangka mendukung visi Kementerian Keuangan: Menjadi Pengelola Keuangan Negara untuk mewujudkan Perekonomian Indonesia yang Produktif, Kompetitif, Inklusif, dan Berkeadilan, serta untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

b. Misi DJKN 2020-2024

1. Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara.
2. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
3. Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan kekayaan negara.
4. Menghasilkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.

5. Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengkomodifikasi kepentingan masyarakat.

Saat ini yang menjabat sebagai Kepala KPKNL Semarang yaitu Partolo, dibantu oleh 7 (tujuh) Pejabat Eselon IV yaitu Budi Hartanto selaku Kepala Subbagian Umum, Dewi Listiorini selaku Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara, Suprapno selaku Kepala Seksi Pelayanan Penilaian, Achmakrishna Himawan selaku Kepala Seksi Piutang Negara, Achmad Mulyono selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Kamidi selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi, serta Tourista Dian Cahyana selaku Kepala Seksi Kepatuhan Internal.

Wilayah kerja KPKNL Semarang meliputi 13 (tiga belas) kota dan kabupaten di Jawa Tengah, yaitu⁵⁷:

1. Kota Semarang
2. Kab. Semarang
3. Kota Salatiga
4. Kota Magelang
5. Kab. Magelang
6. Kab. Temanggung
7. Kab. Demak
8. Kab. Grobogan
9. Kab. Kudus
10. Kab. Jepara
11. Kab. Pati
12. Kab. Rembang dan
13. Kab. Blora.

⁵⁷ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

2. Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang.

a) Faktor Penyebab Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Dalam hal perjanjian kredit tidak semua *debitur* dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah dipersetujui dalam perjanjian kredit. Walaupun *kreditur* dalam memberikan fasilitas kredit menerapkan prinsip *character* (Sifat *debitur*), *Capital* (Modal dasar *debitur*), *capacity* (Kemampuan *debitur*), *Collateral* (Jaminan yang disediakan) dan *Condition of economy* (Kondisi perekonomian).

Dalam penyelesaian kredit bermasalah yang dijaminakan dengan hak tanggungan biasanya diawali apabila *debitur* telah dianggap melakukan *wanprestasi* dimana bentuk *wanprestasi* tersebut adalah dengan tidak dilunasinya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh *kreditur*.

Dalam hal ini apabila *debitur* melakukan *wanprestasi* biasanya *kreditur* melakukan sebuah teguran kepada *debitur* melalui surat peringatan sebanyak tiga kali guna bernegosiasi untuk memperoleh solusi yang terbaik dari masing-masing yang berkepentingan. Apabila dalam negosiasi tersebut tidak memperoleh titik temu yang terbaik dimana *debitur* tidak mempunyai itikad baik

untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan maka kreditur akan melakukan eksekusi guna mengamankan aset keuangan *kreditur*.

Eksekusi dari jaminan fasilitas kredit yang dijamin dengan hak tanggungan yang dilakukan *kreditur* dapat dilakukan melalui beberapa cara yaitu diatur dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) melalui penjualan objek hak tanggungan secara sukarela atau dibawah tangan, melalui *fiat* pengadilan atau melalui *parete* eksekusi Pasal 6 UUHT.

Lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh *kreditur* sebagaimana berpedoman pada Pasal 6 UUHT yaitu 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. Dalam pelaksanaan eksekusinya dimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) merupakan kekuatan *fiat* eksekusi yang kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Artinya *kreditur* berhak melakukan pelelangan atas jaminan objek hak tanggungan yang diberikan oleh *debitur* tanpa harus

meminta izin ataupun persetujuan dengan *debitur* sehingga nantinya apabila objek jaminan hak tanggungan laku lelang, *kreditur* dapat mengambil pelunasan dari penjualan lelang tersebut. Dimana sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.⁵⁸

b) Tahapan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Fungsi pelayanan publik dari pelaksanaan lelang antara lain adalah Penegakan Hukum (*Law Enforcement*) dimana lelang diharapkan dapat menjamin kreditor maupun debitor dalam mendapatkan hak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, harus dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Menurut PMK No. 94/PMK.06/2019, Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang. Pejabat Lelang Kelas I merupakan Pegawai Negeri Sipil yang diangkat oleh Menteri Keuangan dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Pegawai Negeri Sipil Kementerian Keuangan yang sehat jasmani dan rohani;
- b. memiliki ijazah paling rendah Sarjana (S-1) atau Diploma IV (D-IV) bidang Hukum, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi, Sosial dan Politik, Teknik atau bidang lain yang telah ditentukan, dan telah

⁵⁸ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

mendapat izin pencantuman gelar dari instansi yang berwenang di bidang kepegawaian;

- c. memiliki pangkat paling rendah Penata Muda, golongan ruang III/a;
- d. lulus pelatihan Pejabat Lelang Kelas I; dan
- e. tidak sedang menjalani hukuman disiplin sedang atau hukuman disiplin berat, atau tidak pernah dijatuhi hukuman disiplin berat.

Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk:

- a. mengajukan usul, saran, dan pendapat kepada Kepala KPKNL;
- b. menandatangani tanda terima uang Jamman penawaran lelang dengan penerimaan tunai dengan jumlah paling banyak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. mengesahkan pemenang lelang;
- d. membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi;
- e. menandatangani rincian uang hasil lelang;
- f. menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang berdasarkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- g. mengambil tindakan yang diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang yaitu menegur dan/ atau mengeluarkan peserta dan/ atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/ atau melanggar

- tata tertib pelaksanaan lelang serta menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
- h. memberikan usul kepada Kepala KPKNL atau Penjual/Pemohon Lelang untuk meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan; dan
 - i. menolak keikutsertaan peserta lelang yang tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan.

Pejabat Lelang Kelas I tidak bertanggungjawab terhadap permasalahan hukum dan administrasi yang terkait dengan hak dan kewajiban penjual dan/ atau pembeli termasuk namun tidak terbatas pada:

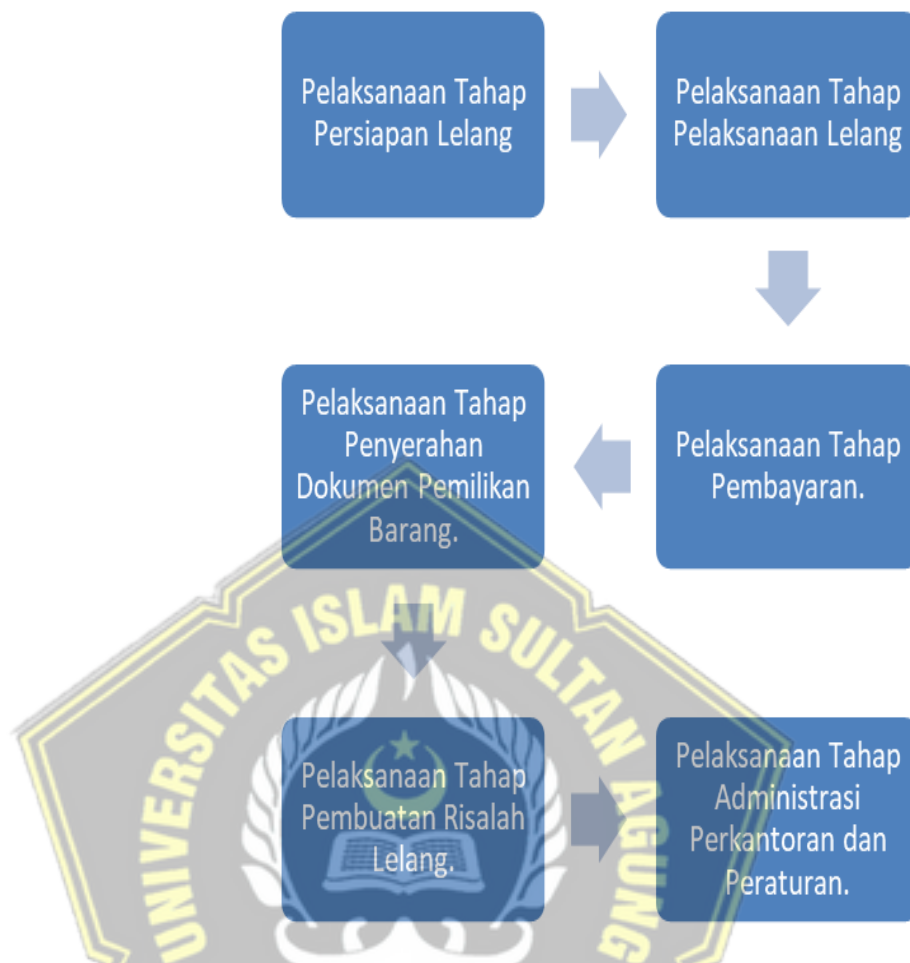
- a. keabsahan dokumen yang menjadi dasar pelaksanaan lelang atau perikatan lainnya;
- b. keabsahan kepemilikan barang;
- c. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- d. kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;
- e. keabsahan penetapan nilai limit;
- f. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjual kepada pihak-pihak terkait;
- g. keabsahan pengumuman lelang;
- h. pelaksanaan penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak; dan
- i. pelaksanaan penyerahan dokumen kepemilikan.

Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang Kelas I melaksanakan tugas sebagai berikut:

- a. melakukan kegiatan penelitian kelengkapan dokumen permohonan lelang dan analisis terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang;
- b. melakukan kegiatan penatausahaan persiapan pelaksanaan lelang;
- c. melakukan kegiatan telaahan terhadap administrasi Jaminan penawaran lelang dan administrasi peserta lelang;
- d. melakukan kegiatan penatausahaan dan penyelenggaraan fisik lelang;
- e. melakukan kegiatan penyusunan/pembuatan minuta dan turunan risalah lelang;
- f. melakukan kegiatan penatausahaan pasca pelaksanaan lelang; dan
- g. tugas lain yang berkaitan dengan wewenang dan tanggung jawab Pejabat Lelang kelas I bersangkutan.

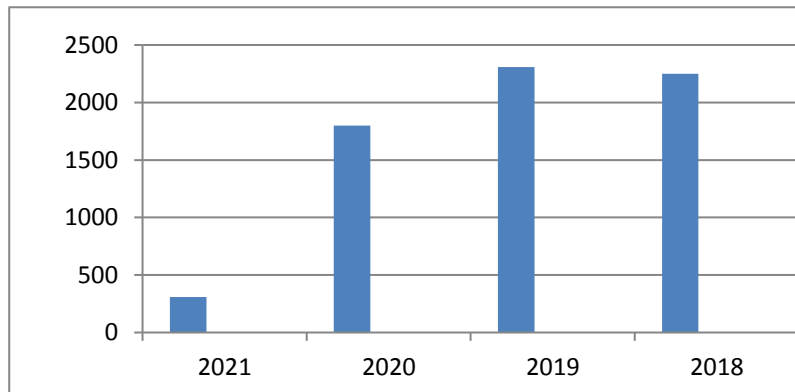
Dalam pelaksanaan lelang mempunyai tahapan-tahapan dalam pelaksanaan lelang, berikut adalah tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan lelang yaitu⁵⁹:

⁵⁹ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.



Selama tahun 2018 sampai tahun 2021 bulan Maret, jumlah frekuensi lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Semarang kebanyakan mengalami penurunan, pada tahun 2019 naik dan tahun-tahun berikutnya sampai tahun 2021 bulan Maret ini mengalami penurunan. Berikut jumlah frekuensi lelang dari tahun 2018 sampai 2021 bulan Maret yaitu⁶⁰:

⁶⁰ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.



Jumlah frekuensi di tahun 2021 sampai dengan bulan Maret KPKNL Semarang.

a. Peradilan Umum

UNIT KERJA	Jumlah Perkara Aktif/Belum Inkracht pada Tingkat				
	PN	PT	MA	PK	Jumlah
KPKNL Semarang	277	125	159	8	569

Tabel 1: Jumlah perkara aktif/belum inkraht pada tingkat Peradilan Umum KPKNL Semarang

b. Peradilan Tata Usaha Negara

UNIT KERJA	Jumlah Perkara Aktif/Belum Inkracht pada Tingkat				
	PN	PT	MA	PK	Jumlah
KPKNL Semarang	3	3	-	-	6

Tabel 2: Jumlah perkara aktif/belum inkrcht pada tingkat

Peradilan Tata Usaha Negara KPKNL Semarang

Pelaksanaan lelang yang barang dirampas dari milik negara harus di lelang di KPKNL. KPKNL Kota Semarang tidak mencari keuntungan, sesuai dengan pemohon lelang. Misal pemohon lelang adalah instansi pemerintah maka hasilnya akan disetor ke kas negara, apabila pemohonnya adalah pengadilan maka akan diserahkan ke pengadilan, apabila pemohonnya bank maka akan diserahkan ke bank.⁶¹

c) Tahap Persiapan Lelang

1) Permohonan lelang oleh Penjual

Penjual (Kreditor) yang bermaksud mengajukan penjualan secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL, disertai dokumen persyaratan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sesuai ketentuan yang diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Permohonan lelang diajukan secara online melalui alamat domain lelang.go.id dengan mengunggah dokumen-dokumen persyaratan umum dan khusus sebagai berikut⁶²:

a. Dokumen Persyaratan Umum

⁶¹ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

⁶² Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

Surat permohonan lelang wajib dilengkapi dokumen persyaratan yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang, sebagai berikut:

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual/ Surat Tugas/ Penjual/ Surat Kuasa Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan; Surat dimaksud adalah Surat yang dibuat oleh pimpinan perbankan (sesuai dengan kewenangannya) dengan menunjuk salah satu Pegawai untuk menjadi Penjual yang bertugas hadir saat lelang dan menandatangani Risalah lelang.
2. Daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang Jaminan yang memuat:
 - a) Identitas barang, antara lain memuat Lokasi, Luas Tanah, Jenis Hak atas Tanah dan ada/tidaknya bangunan.
 - b) Nilai Limit, yaitu nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Nilai limit dapat diperoleh dari laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, harga perkiraan sendiri, atau berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai apabila:
 1. Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 2. Lelang diajukan oleh pemegang hak tanggungan perorangan;
 3. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang.
 - c) Uang Jaminan, Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.
3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan dokumen kepemilikan alas hak sekunder berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
4. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/ penyeteroran hasil bersih lelang berupa nomor rekening Penjual atau surat pernyataan bermeterai cukup dari Penjual yang menerangkan tidak mempunyai rekening khusus dan bersedia mengambil atau menerima hasil bersih lelang dalam bentuk eek tunai atas nama Pejabat Penjual, apabila hasil bersih harus disetorkan ke Pemohon Lelang;

5. Informasi tertulis berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pemohon Lelang, dalam hal Objek Lelang berupa Barang milik swasta, badan hukum, atau badan usaha yang akan divalidasi oleh Direktorat Jenderal Pajak melalui portal <https://ex-1.pajak.go.id>;
6. Surat keterangan dari Penjual mengenai syarat lelang tambahan selain yang diatur dalam angka 6 (apabila ada) berikut ketentuan yang berlaku pada Penjual dan/ atau peraturan perundang-undangan yang mendukungnya;
7. Foto objek lelang; dan
8. Bukti pembayaran Bea Permohonan Lelang yang diatur sesuai dengan Peraturan yang berlaku saat ini yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

b. Dokumen Persyaratan Khusus

Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit/ Akta Pengakuan Hutang/ Surat Pengakuan Hutang/ dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal Hak Tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPerdata;
2. Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
3. Fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
5. Salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - a) Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - b) Debitor telah pailit, berupa:
 - 1) Putusan pailit; dan
 - 2) Asli dan/ atau fotokopi salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari Ketua Pengadilan/Hakim Pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi dan/ atau Berita Acara Rapat yang ditandatangani oleh Kurator dan diketahui Hakim Pengawas yang menyatakan

dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses PKPU atau perdamaian.

- c) Debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN); atau
- d) Debitor dengan perjanjian utang-piutang berdasarkan prinsip syariah, di samping bukti peringatan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) harus disertai bukti tambahan berupa:
 - 1. Bukti telah dilaksanakan musyawarah untuk penyelesaian hutang berupa berita acara musyawarah atau bukti lain yang sah; atau
 - 2. Dalam hal musyawarah tidak bisa dilaksanakan karena debitor tidak kooperatif / tidak hadir / tidak diketahui keberadaannya harus dibuktikan dengan surat panggilan / pemberitahuan / undangan atau keterangan tertulis lainnya.
- 6. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- 7. Surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal Hak Tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 kuhperdata;
- 8. Berita acara rapat kreditor terkait rencana perdamaian dalam PKPU atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya penolakan kreditor atas rencana perdamaian dalam PKPU, dalam hal kreditor separatistidak menyetujui perdamaian dalam PKPU;
- 9. Surat persetujuan kurator atau Hakim Pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (stay) dalam kepailitan;
- 10. Surat pernyataan dari Kepala Kantor Pajak bersedia mengangkat penyitaan, dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh Juru Sita Pajak; dan
- 11. Salinan/fotokopi laporan penilaian yang terdiri dari:
 - a) Salinan/fotokopi laporan penilaian/ penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
 - b) Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal

penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

c. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;
 2. Bukti pengumuman lelang oleh penjual dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
 - b) Jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
 - c) Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
 - d) Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
 - e) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang;
- Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud paling sedikit memuat informasi:
1. Identitas Penjual;
 2. Hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan;
 3. Jenis dan jumlah barang;
 4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 6. Waktu dan tempat penawaran, dalam hal Penjual melakukan penawaran;
 7. Jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;
 8. Nilai Limit, kecuali Lelang Nonsekresi Sukarela untuk barang bergerak;
 9. Cara penawaran lelang;
 10. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;

11. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik (e-main KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email); dan
12. Syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan;
3. SKT /SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun dengan ketentuan sebagai berikut;
 - a) Pelaksanaan lelang atas bidang tanah atau satuan rumah susun SHMSRS harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
 - b) Pelaksanaan lelang atas satuan rumah susun SKBG Sarusun harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Rumah Susun dari Instansi teknis Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan gedung;
 - c) Pelaksanaan lelang atas barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan Surat Keterangan dari Instansi yang berwenang.
 - d) Permintaan SKT/SKPT/Surat Keterangan Pendaftaran Rumah Susun/Surat Keterangan dilakukan oleh Kepala Kantor dengan mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang dengan tembusan kepada Penjual dan Balai Lelang (dalam hal menggunakan jasa Balai Lelang).
 - e) Dalam hal SKT/SKPT/Surat Keterangan Pendaftaran Rumah Susun/Surat Keterangan akan dipergunakan kembali untuk pelaksanaan lelang ulang, maka Kepala Kantor dapat:
 1. Meminta konfirmasi secara tertulis kepada instansi yang menerbitkan; atau
 2. Meminta surat pernyataan/keterangan tertulis dari Penjual yang menerangkan tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari barang yang akan dilelang.
4. Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari Penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, dalam hal SKPT / SKT yang digunakan adalah SKPT/SKT yang telah terbit sebelumnya;
5. Salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian,

dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan

6. Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Acte de Command).

2) Verifikasi Permohonan Lelang dan Penetapan Jadwal Lelang oleh KPKNL

Verifikasi permohonan lelang dapat dilakukan secara manual maupun secara online melalui alamat domain lelang.go.id, Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan oleh Kepala KPKNL pada hari dan jam kerja KPKNL. Kepala KPKNL menetapkan jadwal pelaksanaan lelang setelah berkas permohonan lelang dinyatakan lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Adapun alur/tahapan verifikasi dan penetapan jadwal lelang adalah sebagai berikut:⁶³

- a. Alur verifikasi dan penetapan jadwal lelang secara manual yaitu:

- 1) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor, dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan dokumen khusus permohonan lelang, serta diberikan tanda terima;
- 2) Kepala Kantor memberikan disposisi kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang dan membuat laporan hasil penelitian kelengkapan berkas;
- 3) Dalam hal HPKB belum memenuhi persyaratan, Kepala Seksi Pelayanan Lelang membuat nota dinas kepada Kepala Kantor dengan dilampiri HPKB dan konsep surat

⁶³ Wawancara dengan Dany R, kepala . Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

permintaan kelengkapan dokumen persyaratan lelang kepada Pemohon Lelang;

- 4) Apabila dari HPKB telah memenuhi syarat, Kepala Seksi Pelayanan Lelang;
 - 5) Mencatat dalam Buku Register Lelang;
 - 6) Membuat nota dinas kepada Kepala Kantor yang berisi/dilampiri HPKB, usulan nama Pejabat Lelang Kelas I beserta Asisten Pejabat Lelang, konsep Surat Tugas yang telah diparaf Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Kepala Subbagian Umum, konsep surat Penetapan Jadwal Lelang;
 - 7) Kepala Kantor meneliti dan menandatangani surat Penetapan Jadwal Lelang dan Surat Tugas Pejabat Lelang Kelas I berdasarkan usulan Kepala Seksi Pelayanan Lelang;
 - 8) Setelah penetapan jadwal lelang, Kepala Seksi Pelayanan Lelang meneruskan dokumen persyaratan lelang kepada Pejabat Lelang Kelas I yang ditunjuk dan Asisten Pejabat Lelang (apabila diperlukan);
 - 9) Dalam hal terdapat Pemandu Lelang yang berasal dari pegawai KPKNL, surat tugas pemandu lelang dibuat bersama-sama dengan surat tugas Pejabat Lelang Kelas I;
 - 10) Pejabat Lelang Kelas I meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang serta dokumen persyaratan lelang, selanjutnya menandatangani laporan HPKB;
 - 11) Apabila masih ditemukan kesalahan formal dokumen persyaratan lelang, Pejabat Lelang Kelas I membuat konsep surat pemberitahuan kepada Penjual yang ditandatangani Kepala Kantor;
 - 12) Apabila dari hasil penelitian, dokumen persyaratan lelang sudah sesuai dengan ketentuan, Pejabat Lelang Kelas I berkoordinasi dengan Penjual untuk melengkapi dokumen persyaratan lelang berupa dokumen khusus pelaksanaan lelang, yang disampaikan selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.
- b. Alur verifikasi dan penetapan jadwal lelang secara manual

yaitu:

- 1) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor melalui aplikasi yang disediakan oleh Kantor Pusat, dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan dokumen khusus permohonan lelang, yang diunggah bersamaan dengan surat permohonan lelang, serta diberikan tanda terima melalui aplikasi;

- 2) Dalam hal permohonan lelang pertama kali, Penjual terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk mendapatkan user ID sesuai syarat dan ketentuan pada aplikasi permohonan lelang online;
- 3) Petugas Seksi Pelayanan Lelang mencetak surat permohonan lelang tanpa mencetak lampiran dokumen persyaratan lelang, untuk diadministrasikan dan diberi lembar disposisi oleh Subbagian Umum;
- 4) Kepala Kantor memberikan disposisi kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang dan membuat laporan HPKB;
- 5) Kepala Seksi Pelayanan Lelang melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang secara online melalui aplikasi yang telah disediakan;
- 6) Dalam hal HPKB belum memenuhi persyaratan, Kepala Seksi Pelayanan Lelang membuat nota dinas kepada Kepala Kantor, dengan dilampiri HPKB dan konsep surat permintaan kelengkapan dokumen persyaratan lelang kepada Pemohon Lelang;
- 7) Apabila dari hasil penelitian kelengkapan berkas telah memenuhi syarat, Kepala Seksi Pelayanan Lelang:
 - a. Mencatat dalam Buku Register Lelang;
 - b. Membuat nota dinas kepada Kepala Kantor yang berisi/dilampiri:
 1. HPKB;
 2. Usulan nama Pejabat Lelang Kelas I beserta Asisten Pejabat Lelang (dalam hal diperlukan);
 3. Konsep Surat Tugas yang telah diparaf Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Kepala Subbagian Umum; dan
 4. Konsep surat Penetapan Jadwal Lelang;
- 8) Kepala Kantor meneliti dan menandatangani surat Penetapan Jadwal Lelang dan Surat Tugas Pejabat Lelang Kelas I berdasarkan usulan Kepala Seksi Pelayanan Lelang;
- 9) Setelah penetapan jadwal lelang, Kepala Seksi Pelayanan Lelang meneruskan berkas permohonan lelang kepada Pejabat Lelang Kelas I yang ditunjuk dan Asisten Pejabat Lelang Kelas I (apabila diperlukan);
- 10) Dalam hal terdapat Pemandu Lelang yang berasal dari pegawai KPKNL, surat tugas pemandu lelang dibuat bersama-sama dengan surat tugas Pejabat Lelang Kelas I;
- 11) Pejabat Lelang Kelas I harus mencocokkan surat permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang yang diunggah oleh Penjual melalui aplikasi dengan asli surat

permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang yang disampaikan secara manual paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;

- 12) Pejabat Lelang Kelas I meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang serta dokumen persyaratan lelang melalui aplikasi yang telah disediakan atau secara manual, selanjutnya menandatangani laporan HPKB;

3) Tahapan Terhadap Administrasi Jaminan Penawaran

Lelang dan Administrasi Peserta Lelang

Penyetoran Uang jaminan dapat dilakukan melalui beberapa cara antara lain secara tunai/melalui rekening penampungan KPKNL, melalui virtual account yang terhubung dengan aplikasi lelang dan melalui garansi bank. Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang pada KPKNL, dilakukan sebagai berikut:⁶⁴

- a. Penyetoran Uang jaminan melalui tunai/melalui rekening penampungan KPKNL, yaitu:

- 1) Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I menerima Uang Jaminan Penawaran Lelang atau asli bukti setor Uang Jaminan Penawaran Lelang (termasuk slip ATM, Internet Banking, SMS Banking dan bukti sah lainnya) dari peserta lelang yang telah dicocokkan dengan rekening koran dan membuat Tanda Terima Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk diserahkan kepada peserta lelang.

⁶⁴Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

2) Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I membuat Daftar Penyetoran dan Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang,

b. Penyetoran uang jaminan melalui virtual account (VA) dilakukan dengan menggunakan aplikasi bank mitra KPKNL yang terhubung dengan aplikasi lelang internet yang diselenggarakan oleh KPKNL. Peserta Lelang yang telah menyetorkan uang jaminan akan mendapat notifikasi melalui aplikasi yang menetapkan apakah penyetoran uang jaminan tersebut diterima atau ditolak.

c. Penyetoran uang Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank, dilakukan sebagai berikut:

1) Peserta Lelang menyerahkan Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank kepada KPKNL;

2) Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I memberitahukan jaminan penawaran berupa Garansi Bank kepada Kepala Seksi Hukum dan Informasi;

3) Kepala Seksi Hukum dan Informasi membuat konsepsurat konfirmasi mengenai keaslian dan keabsahan Garansi Bank kepada Bank Penerbit, untuk diteliti dan ditandatangani oleh Kepala Kantor;

4) Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I mengesahkan Garansi Bank sebagai jaminan penawaran

lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh Bank Penerbit, dengan membuat Tanda Terima Penyetoran Jaminan Penawaran Lelang Berupa Garansi Bank.

4) Pengumuman Lelang

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual, dan penjual menyerahkan bukti pengumuman lelang pada KPKNL atau Pejabat Lelang. Pengumuman lelang melalui surat kabar harian yang terbit di kabupaten atau kota.

Setelah peserta lelang mendaftarkan diri dan selanjutnya akan menyetorkan jaminan lelang ke Bank Persepsi. Sesuai PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang. Dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/ kabupaten tempat barang berada atau di ibukota provinsi atau ibukota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau yang opla-h-nya telah ditentukan dengan undang-undang. Maka jika KPKNL Kota Semarang menggunakan surat kabar harian yang terbit di ibukota provinsi dan beredar di Semarang, maka sudahlah sangat sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Pengumuman lelang yang seperti ini juga sesuai

dengan asas transparansi dimana hampir semua masyarakat akan mengetahui adanya lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL.⁶⁵

5) Tempat dan Waktu Lelang

Ditentukan berdasarkan kesepakatan pemohon lelang dan kepala KPKNL sesuai pasal 30 PMK No.213/PMK.06/2020 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.⁶⁶

6) Pelaksanaan lelang

Di dalam pelaksanaan lelang peserta lelang yang menawar paling tinggi akan ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang.⁶⁷

7) Pelunasan harga lelang

Peserta lelang yang sudah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang selanjutnya pemenang lelang melakukan pelunasan harga lelang ke Kantor Pelayanan

⁶⁵ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

⁶⁶ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

⁶⁷ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.⁶⁸

8) Bea lelang disetorkan ke kas Negara

Setelah pemenang lelang melakukan pelunasan harga lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang selanjutnya bea lelang disetorkan ke kas negara melalui bank persepsi.⁶⁹

d) Tahap Pelaksanaan Lelang

1. Permohonan Lelang

Hanya Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala Kantor yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan lelang. Dalam lelang Pejabat lelang mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Membuka pelaksanaan lelang;
- b. Membacakan Kepala Risalah Lelang;
- c. Menerima Nilai Limit dari Penjual;
- d. Memberi kesempatan peserta lelang untuk menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang;
- e. Dalam lelang dilaksanakan tertulis, Pejabat Lelang membagi formulir surat penawaran;
- f. Dalam lelang dilaksanakan lisan, Pejabat Lelang menawarkan objek lelang kepada peserta lelang
- g. Pejabat Lelang menetapkan Pembeli berdasarkan penawaran tertinggi.

Pemilihan Pejabat Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Semarang sudah sesuai dengan Pasal 1 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁶⁸Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

⁶⁹Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

menyebutkan “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang.”.

Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala Kantor yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan lelang sesuai dengan jadwal dan waktu yang telah ditetapkan sesuai Surat Tugas yang diberikan oleh Kepala KPKNL. Tata cara permohonan lelang yaitu:

- 1) Diajukan secara tertulis oleh penjual disertai dokumen persyaratan lelang.
- 2) Pengajuan permohonan lelang dapat dilakukan menggunakan aplikasi lelang (permohonan on-line).
- 3) Jika diajukan secara on-line melalui aplikasi lelang dan dokumen persyaratan lelang telah terverifikasi secara digital, asli surat permohonan beserta dokumen persyaratan lelang harus telah diterima kepala KPKNL paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dinyatakan lengkap.

Kehadiran Penjual dalam Lelang

- 1) Secara prinsip, penjual wajib hadir ditempat pelaksanaan lelang.
- 2) Dalam pelaksanaannya kehadiran dapat fisik atau melalui sarana media elektronik

Kehadiran penjual melalui sarana media elektronik dapat dilakukan untuk lelang tanpa kehadiran peserta melalui sarana media elektronik dapat dilakukan untuk lelang tanpa kehadiran peserta melalui Aplikasi Lelang. Untuk hadir melalui sarana media elektronik, penjual mengajukan permohonan kepada kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II dapat menyetujui/menolaknya berdasarkan pertimbangan keamanan/efisiensi perjalanan, urgensi kehadiran penjual dikaitkan dengan jenis atau obyek lelang, atau pertimbangan lainnya sesuai ketentuan.

3) Ketentuan kehadiran melalui sarana media elektronik juga berlaku bagi saksi dari penjual, untuk lelang yang memerlukan kehadiran saksi.

4) Dokumentasi kehadiran penjual dan/atau saksi dari penjual melalui sarana media elektronik berupa tangkapan layar yang menampilkan pejabat lelang, penjual dan/atau saksi.

Tangkapan layar dicetak dan dilampirkan pada minuta risalah lelang sebagai bukti kehadiran penjual dan/atau saksi

2. Penawaran

Cara penawaran lelang yang dikenal dalam praktek lelang selama ini ada 3 (tiga) cara, yaitu:

1) Penawaran Lelang Secara Tertulis Melalui Aplikasi Lelang

Dalam Lelang Secara Tertulis Melalui Aplikasi Lelang administrasi yang harus dilaksanakan adalah:

- a. Penyampaian penawaran lelang melalui internet dikirim dengan menggunakan aplikasi yang disediakan oleh KPKNL/Balai Lelang yang melaksanakan lelang.
- b. Penawaran Lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui cara tertutup (closed bidding) dibuka pada saat pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi.
- c. Saksi terdiri dari masing-masing 1 (satu) orang dari dari KPKNL/Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual.
- d. Peserta Lelang yang menawar dengan nilai paling tinggi dan telah memenuhi persyaratan sebagai Peserta Lelang, ditetapkan/disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.
- e. Dalam hal terdapat penawaran lelang tertinggi dengan nilai yang sama pada pelaksanaan lelang melalui aplikasi lelang internet cara tertutup (closed bidding), Pejabat Lelang berwenang untuk mengesahkan Peserta Lelang yang penawaran lebih dahulu diterima sebagai Pembeli.
- f. Peserta Lelang yang melakukan penawaran lelang melalui aplikasi lelang internet cara terbuka (open bidding) dengan nilai paling tinggi dan telah memenuhi persyaratan sebagai

Peserta Lelang, ditetapkan/disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.

- g. Rekapitulasi seluruh penawaran lelang dari setiap Barang yang di lelang melalui aplikasi lelang internet cara terbuka (open bidding) dicetak dan ditandatangani oleh Pejabat Lelang dan Penjual, diberitahukan kepada semua Peserta Lelang termasuk pemenang lelang melalui aplikasi lelang internet cara terbuka (open bidding).
- h. Rekapitulasi tersebut dilampirkan dalam Minuta Risalah Lelang.

2) Penawaran Lisan

Dalam penawaran secara lisan administrasi yang harus dilaksanakan adalah:

- a. Penawaran Lelang dengan cara lisan semakin meningkat dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit, penawaran lelang dimulai paling kurang sama dengan Nilai Limit.
- b. Penawaran Lelang secara lisan semakin meningkat yang tidak menggunakan nilai limit, penawaran lelang dimulai secara bebas dan diakhiri dengan penawaran tertinggi yang terbentuk.

- c. Penawaran Lelang secara lisan semakin meningkat, besaran kelipatan kenaikannya ditentukan oleh Pejabat Lelang.
- d. Penawaran Lelang secara lisan semakin menurun yang menggunakan nilai limit, diakhiri dengan Penawar Pertama yang penawarannya paling kurang sesuai dengan Nilai Limit.
- e. Dalam hal terdapat Penawar Pertama yang penawarannya sama, Pejabat Lelang melanjutkan penawaran secara lisan semakin meningkat.
- f. Dalam hal Penawaran Lelang yang tidak menggunakan nilai limit, Pejabat Lelang sebelum melakukan penawaran lelang harus meminta surat pernyataan tertulis dari Pemilik Barang bahwa bersedia melepas barang yang dilelang sesuai dengan harga penawaran paling tinggi yang terbentuk.

3) Penawaran tertulis dilanjutkan dengan penawaran lisan.

Dalam penawaran tertulis, apabila tidak mencapai harga limit maka biasanya penawaran dilanjutkan dengan penawaran lisan. Namun demikian tidak setiap kegagalan dalam penawaran tertulis langsung dapat dilanjutkan seketika dengan penawaran terbuka secara lisan. Hal ini tergantung pada syarat lelang yang ditetapkan oleh penjual. Jika syarat

lelang tidak menetapkan bahwa penawaran tertulis akan dilanjutkan dengan penawaran lisan apabila belum mencapai harga limit, maka penawaran tertulis tidak boleh dilanjutkan dengan penawaran lisan.

Namun apabila memang penjual menghendaki penawaran tertulis dilanjutkan dengan penawaran lisan, maka penjual dapat saja menambah syarat tersebut dalam syarat-syarat lelang yang telah ditetapkan sebelumnya. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL dalam tahap pelaksanaan lelangnya, sudah sesuai dengan pasal 63 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terdapat tiga cara melakukan penawaran yang dijalankan oleh KPKNL Kota Semarang.

e) Tahap Pembayaran/Pelunasan hasil lelang serta penyetoran hasil bersih lelang

Pelunasan pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dilakukan melalui rekening KPKNL atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Dalam hal Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Surat Pernyataan Pembatalan serta menyetorkan uang jaminan ke kas negara sebagai Pendapatan Negara Bukan Pajak.

Setelah Pembeli melakukan pelunasan, KPKNL melalui Bendahara Penerimaan menyetorkan hasil bersih lelang yang terdiri dari Pokok Lelang dikurangi biaya-biaya seperti bea lelang dan Pajak Penghasilan dengan ketentuan Bendahara Penerimaan menyerahkan Hasil Bersih Lelang atas lelang melalui pemindahbukuan atau dengan cek yang ditandatangani oleh Bendahara Penerimaan dan atasan langsung Bendahara Penerimaan kepada Penjual paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima atau sesuai jangka waktu yang ditentukan oleh peraturan.⁷⁰

f) Pengembalian Uang Jaminan Lelang

Dalam hal Peserta tidak dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka uang jaminan yang sebelumnya disetorkan akan dikembalikan kepada Peserta Lelang. Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli lelang dilakukan dengan beberapa mekanisme, yaitu:⁷¹

1. Pengembalian Uang Jaminan secara tunai dilakukan sebagai berikut:
 - a. Peserta Lelang mengajukan permintaan pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan menunjukkan asli bukti identitas diri, serta menyerahkan kembali asli Tanda Terima

⁷⁰Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

⁷¹Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang kepada Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I;

b. Dalam hal Peserta Lelang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil Uang Jaminan Penawaran Lelang, pihak yang diberi kuasa tersebut menyerahkan asli Surat Kuasa bermaterai cukup kepada Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I yang dilampiri fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, serta menyerahkan kembali asli Tanda Terima Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang, dengan menunjukkan asli bukti identitas penerima kuasa;

c. Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I menyerahkan Uang Jaminan Penawaran Lelang kepada peserta lelang/penerima kuasa tersebut, setelah peserta lelang/penerima kuasa menandatangani Tanda Terima Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang,

2. Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk lelang yang disetor melalui virtual account (VA), dilakukan sebagai berikut:

a. Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I mencocokkan data penyetoran uang jaminan yang ada di rekening penampungan lelang dengan data penyetoran uang jaminan di

aplikasi bank mitra KPKNL yang terhubung dengan aplikasi lelang melalui internet;

b. Bendahara Penerimaan mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang ke rekening peserta lelang yang sah dengan menggunakan aplikasi bank mitra KPKNL yang terintegrasi dalam aplikasi lelang melalui internet setelah mendapat persetujuan dari Kepala Seksi Hukum dan Informasi selaku atasan langsung atau Kepala Kantor;

c. Apabila aplikasi sebagaimana huruf tidak berfungsi sebagaimana mestinya maka Bendahara Penerimaan dapat memproses pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang secara manual sesuai ketentuan yang berlaku, berdasarkan permohonan tertulis dari penyetor dengan melampirkan asli bukti setor dan fotokopi identitas diri dengan menunjukkan aslinya;

d. Uang Jaminan Penawaran Lelang yang ditolak oleh aplikasi sebagaimana dikembalikan oleh Bendahara Penerimaan melalui aplikasi setelah lelang selesai;

3. Pengembalian jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank dilakukan sebagai berikut:

a. Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli lelang atau yang telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran

lelang mengajukan permintaan pengembalian Garansi Bank kepada KPKNL;

b. Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I meneliti dan mencocokkan identitas Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli atau memastikan pelunasan pembayaran lelang oleh Pembeli;

c. Bendahara Penerimaan/Pejabat Lelang Kelas I mengembalikan jaminan penawaran lelang berupa garansi Bank dengan membuat dan menandatangani tanda terima Pengembalian Jaminan Penawaran Lelang berupa Garansi Bank.

g) Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Setelah Peserta dinyatakan sebagai pemenang lelang, Pemenang berkewajiban melakukan pelunasan pokok lelang serta bea lelang sesuai ketentuan untuk mendapatkan hak sebagai pembeli. Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli⁷²:

1. Menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran; dan/atau

⁷²Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

2. Menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan.

Dalam hal Penjual memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan:

1. Kutipan Risalah Lelang; dan
2. Kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran.

Dalam hal penjual/pemilik barang menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor. Sesuai dengan pasal 83 PMK No. 213/PMK.06/2020.

h) Pembuatan Risalah Lelang

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah Lelang terdiri dari:⁷³

⁷³Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

1. Bagian Kepala Risalah Lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf a PMK No.213/PMK.06/2020 paling sedikit memuat:
 - a) hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - b) nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
 - c) nama lengkap, pekerjaan, tempat kedudukan atau domisili, dan mekanisme kehadiran Penjual;
 - d) tempat pelaksanaan lelang;
 - e) sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - f) dalam hal Objek Lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus diuraikan:
 1. status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 2. Nomor dan tanggal Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan; dan
 3. keterangan lain yang membebani, apabila ada;
 - g) dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak harus diuraikan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
 - h) dalam hal Objek Lelang berupa Hak Menikmati, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada;
 - i) dalam hal Objek Lelang berupa hak tagih, diuraikan syarat penjualan dari Penjual apabila ada; dan
 - j) syarat dan ketentuan Lelang.
2. Bagian Badan Risalah Lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
 - a) identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;
 - b) lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli;
 - c) Barga Lelang dengan angka dan huruf terbilang; dan
 - d) uraian barang yang laku terjual.
3. Bagian Kaki Risalah Lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf c paling sedikit memuat:
 - a) jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - b) jumlah barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - c) jumlah harga barang yang terjual, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
 - d) jumlah harga barang yang ditahan, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;

- e) banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang, ditulis dengan angka dan huruf terbilang;
- f) tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal Lelang atas barang bergerak;
- g) tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- h) tanda tangan saksi untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Non eksekusi Wajib atas barang tidak bergerak dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui tromol pos, surat elektronik (e-mail, atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (closed bidding).

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. sesuai dengan pasal 1 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi sebagai berikut ”Berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna“.⁷⁴

Maka sesuai dengan teori akuntabilitas karena risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang kemudian dipertanggungjawabkan kepada Kepala KPKNL, Kanwil DJKN, dan kepada seluruh masyarakat, dalam hal ini penjual dan pembeli bila ada masalah di kemudian hari. Namun Risalah lelang ini setelah jadi akan menjadi dokumen negara yang bersifat rahasia. Tidak boleh ada yang mengetahui kecuali ada keperluan yang darurat dan mendesak. Risalah lelang bisa dibuka dan diketahui seperti adanya pengauditan dari lembaga BPK atau adanya penyidikan dari lembaga KPK.

⁷⁴Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

i) Administrasi Perkantoran dan Peraturan

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.⁷⁵

1. KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib:
 - a. menyelenggarakan administrasi perkantoran;
 - b. membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada Pengawas Lelang (*Superintenden*); dan
 - c. membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).
2. Kantor Wilayah membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang kepada Direktorat Lelang.

KPKNL, Balai Lelang, dan Pejabat Lelang memberikan laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada Kanwil DJKN dan Kantor Pusat DJKN. Berdasarkan pada pasal 97 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁷⁵ Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

B. Hambatan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dan Solusinya.

Dalam pelaksanaan lelang objek eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang, dimana proses dari pelaksanaan lelang pada pandemi covid-19 ini tidak ada masalah dikarenakan pelaksanaan lelang menggunakan via online. Dulu sebelum pandemi ada dimana proses dari pelaksanaan lelang memakan waktu yang sangat panjang dan tidak bisa dipungkiri, bahwa dalam pelaksanaannya mendapatkan hambatan-hambatan dan kendala yang dapat mengganggu atau bahkan menimbulkan kerugian-kerugian bagi para kreditur maupun debitur. Dimana hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan lelang objek eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis pada masing-masing tahapan proses lelang yaitu⁷⁶:

1. Tahap Pra lelang

a. Kekurangan dokumen-dokumen lelang

Berkas atau dokumen lelang merupakan syarat yang paling fatal dan krusial bagi pelaksanaan lelang. Kekurangan kelengkapan dokumen akan menghambat proses pengajuan permohonan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

⁷⁶Wawancara dengan Dany Kuryanto, Pelelang Ahli Madya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Tanggal 8 April 2021.

Lelang (KPKNL) . Untuk hal kekurangan dokumen-dokumen lelang maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang akan memberikan pengarahan kepada kreditur untuk segera melengkapi dokumen dokumen yang kurang agar nantinya tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

b. Adanya gugatan perdata dari *debitur*

Gugatan perdata dari debitur merupakan hal yang biasa terjadi karena menurut indi vari hal tersebut merupakan akal-akalan dari debitur untuk menghambat pelaksanaan lelang. Dengan adanya gugatan dari debitur mengakibatkan proses lelang akan menjadi terhambat dan mengakibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang kesulitan dalam melakukan pemasaran atau *marketing* objek lelang hak tanggungan karena bagi para calon pembeli objek lelang karna calon pembeli masih ragu dengan kepastian hukum barang yang akan dilelang.

Solusi dari permasalahan tersebut Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang mengikuti ketentuan hukum yang ada dan berkoordinasi dengan kuasa hukum dari *kreditur* mengenai berkas-berkas apa saja yang akan dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan di Pengadilan. Apabila ada putusan sela untuk menghentikan proses

lelang maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang akan menghentikan proses lelang sampai adanya kekuatan hukum yang berkekuatan hukum tetap.

Solusi dari kesulitan untuk memasarkan objek eksekusi lelang maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang melakukan penjelasan dan memastikan kepada para calon pembeli objek lelang hak tanggungan bahwasanya gugatan dari debitur akan ditolak oleh pengadilan karena pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

2. Tahap Lelang

Sebenarnya dalam pelaksanaan lelang sendiri Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang tidak ada hambatan – hambatan yang sangat signifikan karena apabila dalam tahap pra lelang sudah tidak ada masalah, maka lelang langsung bisa dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas satu.

3. Tahap Pasca lelang

a) Adanya gugatan dari *debitur* atas hasil lelang

Gugatan dari *debitur* atas hasil lelang yang biasanya yang menjadi pokok perkara gugatannya adalah nilai laku lelang objek jaminan hak tanggungan. Menurut *debitur* nilai laku lelang yang dihasilkan dari pelaksanaan lelang nilainya dibawah harga pasar, yang mengakibatkan *debitur* merasa dirugikan. Apabila terdapat

permasalahan seperti diatas biasanya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang menjadi turut tergugat. Yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang adalah lewat staf legal yang akan berkoordinasi dengan kuasa hukum dari *kreditur mengenai* berkas-berkas apa saja yang diperlukan.

Apabila yang dipermasalahkan adalah nilai laku lelang yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang menunjukan berkas penilaian aset (*Appraisal*) karena penilaian tersebut menjadi dasar nilai penjualan objek lelang dimana penilaian tersebut dilakukan oleh badan independent yang berkompeten dimana hasil dari penilaian tersebut menjadi dasar penetapan nilai limit.

b) Pengosongan objek lelang

Dalam hal objek lelang masih dihuni mengakibatkan pembeli kesulitan untuk menguasai objek lelang hal ini yang membuat para pembeli suka menggunakan jasa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang karena lebih pengalaman. Untuk pengosongan objek lelang yang masih dihuni hal-hal yang dilakukan yaitu:

1. Dengan melakukan pendekatan *persuasif* kepada penghuni objek lelang dimana melakukan mediasi-mediasi yang saling menguntungkan semua pihak dimana biasanya

penghuni objek lelang meminta sejumlah uang untuk ganti rugi atau ongkos pemindahan barang-barang yang ada. Dalam hal ini biasanya penjual memperhitungkan besaran biaya yang dikeluarkan.

2. Mengajukan *fiat* eksekusi ke Pengadilan setempat berdasarkan risalah lelang yang dimiliki pembeli, dimana nantinya apabila sudah keluar *fiat* eksekusi dari pengadilan untuk pengosongan objek lelang, maka aparat keamanan akan terjun kelokasi untuk melakukan proses pengosongan objek lelang. Akan tetapi proses ini memakan biaya yang banyak



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang Dengan Objek Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Semarang dilakukan dalam beberapa tahap:

- a. Proses Pra Lelang

Yaitu terdiri dari surat permohonan lelang oleh kreditor, *chek list* atau *verifikasi* dokumen lelang, Surat pemberitahuan proses pralelang, pengumuman lelang pertama dan kedua, pengurusan SKPT, dan kegiatan pemasaran.

- b. Proses Lelang

Lelang dilakukan dengan sistem pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui sarana media elektronik atau internet dengan sistem penawaran *closed bidding*. Lelang dilaksanakan pada hari, tanggal dan tempat yang tertera pada pengumuman lelang oleh KPKNL Semarang dan harus dihadiri oleh kreditor atau pejabat penjual, saksi, pejabat lelang kelas satu. Tata cara pelaksanaannya terdiri dari peserta lelang yang sudah mendapatkan akun aplikasi lelang KPKNL dan sudah menyetorkan uang jaminan lelang, melakukan log-in aplikasi lelang KPKNL, Pembukaan penawaran lelang oleh pejabat lelang kelas satu, penawaran lelang dari

peserta lelang, penutupan penawaran lelang, pengesahan pemenang lelang.

c. Proses Pasca Lelang

Yaitu terdiri dari pembayaran atau pelunasan lelang, pengembalian uang jaminan lelang, pengurusan penerbitan risalah lelang, pengurusan penerbitan berita acara serah terima dokumen asli kepemilikan barang, pengurusan berita acara serah terima barang, penerbitan laporan dan *invoice* tagihan

2. Hambatan dalam pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada KPKNL Semarang pada situasi pandemi saat ini tidak ada masalah dikarenakan pelaksanaan lelang menggunakan via online. Dulu sebelum pandemi datang hambatan dalam pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan kekurangan dokumen lelang, dimana solusinya yaitu memberikan pengarahannya kepada kreditur serta membantu kreditur untuk segera melengkapi dokumen lelang. Sedangkan hambatan yang disebabkan oleh gugatan perdata dari debitur, solusinya yaitu KPKNL Semarang akan berkoordinasi dengan kuasa hukum kreditur, mengenai dokumen-dokumen apa saja yang akan dijadikan sebagai alat bukti di persidangan nanti. Hambatan dalam proses lelang sebenarnya tidak ada, apabila dalam proses pra lelang sudah tidak ada hambatan, maka lelang bisa dilaksanakan. Sedangkan hambatan dalam proses pasca lelang adalah adanya gugatan dari debitur yang menggugat hasil nilai jual objek lelang yang dibawah harga pasar, solusi dari permasalahan tersebut KPKNL Semarang menyerahkan alat bukti seperti

surat penetapan nilai limit, risalah lelang dan dokumen penunjang lainnya kepada kuasa hukum kreditur untuk dibawa di persidangan. Hambatan lainnya dalam proses pasca lelang yaitu pengosongan objek lelang, dimana solusi yang ditawarkan adalah dengan melakukan pendekatan *persuasive* dengan penghuni objek lelang, dan apabila dalam pendekatan persuasif gagal maka akan mengajukan *fiat* eksekusi ke Pengadilan.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas maka penulis dapat menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi kreditur

Dalam mengajukan permohonan lelang kreditur harus benar-benar meneliti kelengkapan dokumen yang nantinya akan digunakan sebagai syarat lelang agar tidak ada permasalahan hukum dikemudian hari.

2. Bagi KPKNL Semarang

Pelaksanaan perjanjian kerjasama dengan kreditur dalam bentuk pengurusan lelang dengan objek hak tanggungan, KPKNL Semarang harus tetap menjalankan perannya secara profesional agar dapat menghimpun peserta lelang yang banyak sehingga menciptakan nilai jual lelang yang tinggi.

3. Bagi peserta lelang

Peserta lelang yang akan mengikuti lelang objek hak tanggungan harus benar-benar meneliti secara detail dan langsung mengenai kondisi fisik maupun kelengkapan dokumen objek lelang yang akan diikutinya apakah

sudah sesuai dengan spesifikasi yang dipublikasikan oleh penjual, agar tidak ada penyesalan di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Aiyub Ahmad. 2004. *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta:Kiswa.
- Badri Khaeruman. 2009. *Ulum Al Hadis*. Bandung: Pustaka Setia.
- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono. 1996. *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*. Bandung: Makalah Seminar Nasional.
- C.S.T Kansil. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- H. Ishaq. 2016. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani. 2009. *Lelang, Teori dan Praktek*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.
- J. Satrio. 2010. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: Alumni.
- Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu. 2004. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Bandung: PT Refika Aditama.
- , 2004. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT Refika Aditama.
- , 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- M. Bahsan. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- M. Yahya Harahap. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Hukum Pajak Formal*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Purnama T. Sianturi. 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Purnamasari. 2014. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Penerbit Kaifa.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedika Pustaka Utama.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ronny Hanijito Soemitro. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- , 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Pamuji. 1998. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM.
- Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

JURNAL

- Alves Simao L.F.S, Bernina Larasati, Demitha Marsha. “Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan”. *Jurnal Private Law*. Tahun 2014.
- Asmawati. “Analisis Yuridis Penyalahgunaan Kartu Kredit Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jualbeli”. *Jurnal Ilmu Hukum*. Tahun 2015.
- Dian Awalina Rosilistiyani. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dan Pemenang Lelang”. *Diponegoro Law Journal*. Vol.5, No. 2, Th. 2016.
- Dinalara Dermawati Butarbutar. “Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang”. *Pakuan Law Review*. Vol 1., No. 1., Th. 2015.
- Edi Andika. “Keabsahan Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kredit Bank Dihubungkan Dengan Asas Kebebasan Berkontrak”. *Lex Privatum*, Vol.III, No. 2, Apr-Jun 2015.
- Evie Hanavia. “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan”. *Jurnal Repertorium*. Vol. IV, No. 1, Januari-Juni 2017.
- Gatot Supramono. “*Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*”. Vol 1., Tahun 1996.
- Ngadenan. “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid”. *Jurnal Law Reform*. Vol 5, No.1, Th. 2010. Hlm. 133
- Roi Andang Sanjaya, Paramita Prananingtyas, Siti Mahmudah. “Prinsip Kehatian Pada Pemberian Kredit Oleh Pejabat Bank”. *Diponegoro Law Journal*. Vol.5, No.4, Tahun 2016.
- Satya Haprabu. Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*. Vol. IV, No.1, Th. 2017.
- Tri Kurniawan. “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi 2, Vol. 4, Th. 2016.
- Vera Ayu Riandini. Skripsi: “*Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Semarang*”. Semarang: UNNES. 2015.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Balai Lelang

Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

