

**TINJAUAN PELAKSANAAN LELANG *ONLINE* (E-AUCTION)  
TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN  
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
SEMARANG**

**Skripsi**

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

**Nurmila Atika**  
**30301800300**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**TINJAUAN PELAKSANAAN LELANG *ONLINE* (E-AUCTION)  
TERHADAP OBYEK HAKTANGGUNGAN  
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
SEMARANG**



Disusun Oleh:

Nurmila Atika  
30301800300

Telah Disetujui Oleh

جامعته سلطان أجمع الإسلاميه  
Dosen Pembimbing

Denny Suwondo, S.H., M.H.  
NIK. 210389019

Tanggal

24 Des 2021

**TERHADAP OBYEK HAKTANGGUNGAN  
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
SEMARANG**

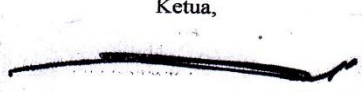
Dipersiapkan dan disusun oleh

**Nurmila Atika**  
30301800300

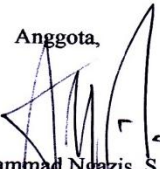
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 30 Desember 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji  
Ketua,

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M.Hum**  
NIDN: 06-0503-6205

Anggota,


  
**Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H**  
NIDN: 8984100020

Anggota,

  
**Denny Suwondo, S.H., M.H**  
NIDN: 06-1710-6301



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Unissula

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M.Hum**  
NIDN: 06-0503-6205



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Nurmila Atika

NIM: 30301800300

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**Tinjauan Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Terhadap Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang 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, 30 Desember 2021



Nurmila Atika



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Nurmila Atika
NIM	: 30301800300
Program Studi	: ILMU HUKUM
Fakultas	: HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

Tinjauan Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Terhadap Objek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 30 Desember 2021  
Yang menyatakan,

  
A yellow rectangular stamp with a red border and a central emblem. The text on the stamp includes 'METRAL TEMPEL' and a unique identification number '7E8AJX618233238'.

Nurmila Atika

\*Coret yang tidak perlu

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

- ❖ Aku adalah rumah orang sendirian, maka jadikanlah aku sebagai temanmu yang jinak dengan memperbanyak membaca Al-Qur'an.
- ❖ Aku adalah rumah kegelapan, maka terangilah aku dengan shalat malam.
- ❖ Aku adalah rumah debu, maka bawalah tikar yaitu dengan memperbanyak amal shalih.
- ❖ Aku adalah rumah ular besar, maka bawalah penawar yaitu: "BISMILLAHIR RAHMAANIR RAHIM" dan mengalirnya air mata (karena takut kepada Allah SWT).
- ❖ Dan aku adalah rumah pertanyaan Malaikat Munkar dan Malaikat Nakir, maka perbanyaklah diatas punggungku dengan memperbanyak bacaan "LAAILAAHA ILLALLAAHU MUHAMMADUR RASULULLAH" supaya kamu dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan itu.

### (5 Panggilan Alam Kubur)

Dengan sepenuh hati skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Bapak dan ibuku tercinta terimakasih atas segala nasehat dan dukungannya.
2. Sahabat-sahabat yang selama ini berjuang Bersama
3. Almamater

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh,*

*Alhamdulillahirobbil'alamin,* segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Terhadap Obyek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang.”**

Sholawat dan salam tetap tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad S.A.W yang telah membawa risalah ilahi dan mewariskan Al Qur'an dan Sunnah sebagai pedoman umat untuk berinteraksi secara vertikal maupun sosial, juga kepada keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai akhir kiamat.

Selama menulis skripsi ini penulis telah banyak menerima bantuan, kerja sama dan sumbangan pikiran dari berbagai pihak. Karena itu dalam kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, MT, Ph. D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Widayati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.h., M.Hum Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Deny Suwondo, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Selaku Pembimbing Penulisan Hukum yang penuh kesabaran selalu membimbing dan mengarahkan hingga skripsi ini selesai.
7. Bapak R Sugiharto., S.H., M.H. Selaku Pembimbing akademik Di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Bapak Dany Kuryanto, S.E., M.SI., selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang
11. Bapak Nurokhim dan Ibu Toipah yang merupakan kedua orang tua penulis yang penulis hormati dan sayangi, yang telah mendoakan, membantu memberi motivasi dan mendukung baik dalam bentuk materiil maupun non materiil sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan dan penyusunan skripsi ini tepat pada waktunya
12. Temanku Ratna Ayu , Hernanda agustino yang selalu mendoakan dan mensupport penulis
13. Teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA.



Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

*Wassalamualaikum Warrohmatullahi Wabarokatuh,*

Semarang, 2021

Nurmila Atika  
NIM. 30301800300



## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kebijakan implementasi terhadap pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) terhadap obyek hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis sosiologis* adalah suatu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan hukum dan fenomena atau kejadian yang terjadi dilapangan. untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder dan data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan serta metode deskriptif kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) terhadap obyek hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang melalui tiga tahap yaitu pra lelang, hari lelang, dan pasca lelang dan hambatan dalam pelaksanaan lelang yakni kekurangan dokumen lelang, dimana solusinya segera melengkapi dokumen-dokumen, adanya gugatan dari debitur solusinya yaitu melalui persidangan dan pengosongan objek lelang melalui pendekatan persuasif dan fiat eksekusi.

Kesimpulan dalam skripsi ini adalah pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) terhadap obyek hak tanggungan secara hukum diperbolehkan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana dalam pelaksanaannya harus dihari oleh pejabat penjual, saksi dan pejabat lelang kelas satu KPKNL.

***Kata Kunci: Hak Tanggungan, Lelang, KPKNL***

## **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to determine the implementation policy of the implementation of online auctions (e-auction) on mortgage objects in Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang.*

*This study uses a sociological juridical approach method is a research based on a legal provision and phenomena or events that occur in the field. to solve research problems by examining secondary data and primary data by finding the legal reality experienced in the field as well as qualitative descriptive methods, namely where the data obtained are then arranged systematically so that a comprehensive picture will be obtained, where later the data will be presented descriptively.*

*The results of the study indicate that the implementation of an online auction (e-auction) on the object of mortgage in Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, through three stages, namely pre-auction, auction day, and post-auction and obstacles in the implementation of the auction, namely the lack of auction documents, where the solution is to immediately complete the documents, the solution is a lawsuit from the debtor, namely through trial and emptying the auction object through a persuasive approach and fiat execution.*

*The conclusion in this thesis is that the implementation of an online auction (e-auction) on the object of mortgage is legally allowed based on the Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang which in its implementation must be obeyed by selling officials, witnesses and first-class auction officials KPKNL.*

**Keywords: Mortgage, Auction, KPKNL**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Terminologi .....	7
F. Metode Penelitian .....	11
1. Metode Pendekatan .....	11
2. Spesifikasi Penelitian .....	11
3. Jenis dan Sumber Data.....	12
4. Metode Pengumpulan Data .....	14
5. Metode Analisis Data.....	15
6. Lokasi Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	17
A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	17
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	17
2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	18
3. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	21
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	25
5. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan.....	28
B. Tinjauan Umum tentang Lelang.....	29

1. Pengertian Lelang .....	29
2. Dasar Hukum Lelang .....	31
3. Asas Lelang .....	33
4. Klasifikasi Lelang .....	35
5. Syarat Lelang .....	36
6. Pelaksanaan Lelang Eksekusi .....	38
C. Lelang dalam Perspektif Islam .....	40
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
A. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang .....	45
1. Profil KPKNL Semarang .....	45
2. Visi dan Misi KPKNL Semarang .....	47
3. Struktur Organisasi KPKNL Semarang .....	48
B. Pelaksanaan Lelang Online ( <i>E-Auction</i> ) Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang .....	50
1. Faktor Penyebab Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan .....	50
2. Tahapan Pelaksanaan Lelang <i>E-Auction</i> Objek Hak Tanggungan .....	53
C. Hambatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Online ( <i>E-Auction</i> ) Eksekusi Hak Tanggungan .....	77
1. Tahapan Pra Lelang .....	77
2. Hari Lelang .....	79
3. Pasca Lelang .....	80
<b>BAB IV .....</b>	<b>82</b>
A. KESIMPULAN .....	82
B. SARAN .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>
A. Buku .....	85
B. Karya Ilmiah .....	86
C. Internet .....	86

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi yang sedang giat dilaksanakan saat ini sebagai bagian dari pembangunan nasional yang dilakukan melalui rencana bertahap, pada hakekatnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur baik materil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan undang-undang.<sup>1</sup>

Untuk mengembangkan perekonomian dan perdagangan diperlukan dana yang besar dalam menjalankannya. Dalam menyiasati kekurangan modal dalam menjalankan usahanya, banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan pinjam meminjam uang dengan lembaga perbankan melalui fasilitas kredit sebagai solusinya.<sup>2</sup> Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menerangkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit atau peminjaman uang yang dilakukan oleh kreditur tidak begitu saja diberikan, akan tetapi memperhatikan jaminan yang akan diberikan debitur sebagai benda jaminan dari fasilitas kredit yang nanti akan

---

<sup>1</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal. 1-2

di perolehnya.<sup>3</sup> Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>4</sup>

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), dimana dalam Pasal 1 ayat (1) di jelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Mengenai hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit dalam perjanjian pemberian kredit bank, akan menimbulkan hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dimana dalam kewajibanya harus mengembalikan uang yang dipinjamnya melalui fasilitas kredit sesuai waktu yang di perjanjikan.

---

<sup>3</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 43.

<sup>4</sup> Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal. 9

Perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur tidak dapat dibatalkan begitu saja selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.<sup>5</sup> Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, dalam proses pengembalian atau pelunasan kredit yang dilakukan oleh debitur tidak semua berjalan lancar, yang mengakibatkan debitur telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 14 UUHT bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang memuat kata eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grose akta.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak membayar atau melunasi utangnya dalam peminjaman kredit. Kreditur berhak menjual obyek hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit untuk pelunasan utangnya melalui pelelangan umum atau sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang dilandasi dengan Pasal 6 UUHT Apabila debitur cidera 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.

---

<sup>5</sup> Siti Ummu Adillah, *Hukum Kontrak*, UNISSULA PERSS, Semarang, 2010, hal. 13.



Ketentuan operasional mengenai pelaksanaan lelang telah diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjualan lelang dengan obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penyelesaian kredit bermasalah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah memposisikan lembaga tersebut sebagai lembaga mediator antara bank sebagai kreditor dengan debitur, walaupun sebenarnya menurut undang-undang lembaga ini memiliki kewenangan sebagai eksekutor. Lembaga Direktorat Jenderal Kekayaan Negara oleh Undang-Undang diberikan kewenangan untuk melakukan penetapan Surat Paksa, Sita Jaminan, Pelelangan Jaminan Kredit sampai pencekalan ke luar negeri bahkan dapat melakukan penyanderaan terhadap para penanggung.

Dewasa ini, mekanisme perkembangan lelang terbagi menjadi dua metode yaitu lelang menggunakan proses biasa (tanpa internet) dan lelang menggunakan media internet. Perkembangan lelang melalui internet ini tidak terlepas dari banyaknya kredit bermasalah yang terjadi pada saat ini, sehingga proses lelang mengalami inovasi agar dapat menjalankan proses lelang dengan cepat. Lelang menggunakan internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Secara eksplisit dalam PMK tersebut dijelaskan defenisi lelang menggunakan internet yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui aplikasi berbasis internet.<sup>6</sup> Lelang melalui internet sudah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di kota Semarang. KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sedangkan kantor wilayah sendiri bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara. Bertitik tolak dari latar belakang tersebut sangat menarik untuk diteliti dan dituangkan dalam suatu bentuk karya tulis yang berjudul **Tinjauan Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Terhadap Obyek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan di bahas sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Peraturan Menteri Keuangan No.90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet

1. Bagaimana pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak di capai dari penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.
2. Untuk mengetahui dan memahami hambatan dalam pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak tanggungan di Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat secara teoritis dan praktis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu hukum baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum perdata, terutama di bidang pengetahuan mengenai pelelangan.
  - c. Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S-1) di Fakultas Hukum Unissula.
2. Manfaat Praktis
- a. Bagi kepentingan mahasiswa sendiri Menambah pengalaman dan pengetahuan sehingga nantinya dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan nasional berdasarkan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b. Bagi masyarakat Untuk menjadi bahan referensi bagi pembaca baik mahasiswa, dosen, maupun masyarakat umum agar mengetahui prosedur dan manfaat lelang.
  - c. Bagi pelaksana lelang Memberikan sumbangan pemikiran yang bisa mempermudah proses lelang sehingga menjadi daya tarik untuk melaksanakan penjualan secara lelang.
  - d. Bagi Pemerintah Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam menyusun peraturan yang bersifat melindungi kepentingan masing-masing pihak dalam pelaksanaan lelang.

## **E. Terminologi**

### 1. Lelang *Online*

Lelang atau penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang yang di tawarkan kepada pembeli setiap saat meningkat. Pasal 1 *Vendu Reglement* lelang diartikan dengan penjualan umum yakni dimana pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun 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 diberikan kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Pengertian lelang yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (1), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pengertian lelang yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (17) menjelaskan Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Aplikasi Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis

tanpa kehadiran Peserta Lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui Aplikasi Lelang.

## 2. Hak Tanggungan

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 hak tanggungan berhak menjual obyek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>7</sup>

Hak tanggungan berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT pada Pasal 1 ayat (1) dijelaskan, hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

---

<sup>7</sup> C.S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 7.

Dari penjelasan pengertian hak tanggungan diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.<sup>8</sup>

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu.
  - b. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai yang termuat dalam UUPA.
  - c. Hak tanggungan dapat dibebankan berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya.
  - d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
3. Kantor Kekayaan Negara dan Lelang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab 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.

---

<sup>8</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 173.

## F. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan skripsi ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka metode penulisan yang digunakan antara lain:

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*, adalah suatu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan hukum dan fenomena atau kejadian yang terjadi dilapangan. Artinya selain menggunakan asas-asas serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam meninjau permasalahan dan melakukan penelitian, penulis juga memperhatikan ilmu-ilmu pendukung lainnya, karena penelitian ini di bidang hukum memungkinkan dipergunakannya semua ilmu pengetahuan, metode dan teknik yang digunakan dalam penelitian ilmu-ilmu social, dalam mencari suatu pemecahan yang mendekati dari gambaran yang sebenarnya.<sup>9</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis artinya dimana penulis melakukan penelitian yang bertujuan memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai fakta dan permasalahan hukum, sistem hukum, yang berhubungan dengan obyek penelitian, kemudian ditarik suatu keyakinan tertentu guna mengambil kesimpulan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal, 23.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 14



### 3. Jenis dan Sumber Data

Data dalam penelitian ini ada dua, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer, yaitu data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, dimana ada beberapa jenis wawancara diantaranya:

1) Wawancara terstruktur, yaitu dimana peneliti telah menyiapkan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, karena peneliti telah mengetahui secara pasti informasi apa yang hendak digali dari narasumber.

2) Wawancara tidak terstruktur, yaitu peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang spesifik.

Dalam teknik wawancara penulis menggunakan teknik wawancara terstruktur dimana penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan dalam wawancara dengan narasumber.

b. Data sekunder, yaitu data kepustakaan diperoleh dari buku-buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, dan arsip serta artikel dari internet yang terkait dengan penelitian ini. Data sekunder diklasifikasikan menjadi:

- 1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, dimana mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang undangan dan putusan pengadilan.<sup>11</sup>
- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) *Burgerlijk Wetboek* (BW)
  - c) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
  - d) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang)
  - e) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang)
  - f) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
  - g) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
  - h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
  - i) Peraturan Menteri Keuangan 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara
  - j) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Pelayanan Lelang pada KPKNL saat Keadaan Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hal.141

- k) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Pelayanan Lelang pada KPKNL dalam Status Bencana Nasional Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)
- l) Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 187/KN/2020 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 145/KN/2013 tentang Standar Prosedur Operasi (*Standard Operating Procedures*) Kantor Wilayah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yakni studi pustaka terhadap buku-buku referensi, majalah, makalah, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, lokakarya dan seminar yang ada relevansinya.<sup>12</sup>
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensklopedia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

---

<sup>12</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 32.

Dalam teknik wawancara penulis menggunakan teknik wawancara terstruktur dimana penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan dalam wawancara dengan narasumber.

b. Observasi

Pengumpulan data dengan mendatangi lokasi penelitian, kemudian melakukan pengamatan secara langsung terhadap obyek penelitian guna mengetahui pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan secara *online (e-auction)*

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah analisis data secara kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti.<sup>13</sup>

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No.1D, Dadapsari, Kec. Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah

## G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memudahkan pemahaman dalam penulisan skripsi maka diperlukan adanya sistematika, dalam skripsi ini sistematikanya adalah sebagai berikut:

---

<sup>13</sup> Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015, hal. 9

## BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

## BAB II : TINJAUAN UMUM

Dalam bab ini berisi tinjauan umum tentang hak tanggungan yang terdiri dari pengertian hak tanggungan, obyek dan subyek hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan, eksekusi obyek hak tanggungan. Tinjauan umum tentang lelang yang terdiri dari pengertian lelang, dasar hukum lelang, asas lelang, klasifikasi lelang, syarat lelang, pelaksanaan lelang eksekusi, lelang dalam perspektif islam.

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dipaparkan mengenai pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang serta hambatan dalam pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dan solusinya.

## BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab penutupan, berisi kesimpulan dan saran.

## DAFTAR PUSTAKA

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

##### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas jaminan yang di terima.<sup>14</sup> Kata jaminan sendiri merupakan istilah terjemahan dari bahasa Belanda, yakni *zakerheid* atau *cautie*, dimana mengandung arti secara umum cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur secara umum terhadap barang-barang debitur tersebut.<sup>15</sup>

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 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.<sup>16</sup>

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengemukakan pengertian bahwa Hak Tanggungan

---

<sup>14</sup> M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hal. 143.

<sup>15</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal.21.

<sup>16</sup> C.S.T Kansil, *Op.,Cit*, hal. 7.

adalah Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari penjelasan pengertian hak tanggungan di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 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 dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.

## 2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

### a. Subjek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan meliputi hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani

---

<sup>17</sup> Supriadi, *Op, Cit*, hal. 173.

hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan dibawah ini:<sup>18</sup>

- 1) Hak atas tanah yang hendak dijaminkan utang harus bernilai ekonomis.
- 2) Hak atas tanah tersebut harus didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Hak atas tanah tersebut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, agar apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk pelunasan utang.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa objek hak tanggungan terdiri dari:

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
  - a) Hak Milik (HM)
  - b) Hak Guna Usaha (HGU)
  - c) Hak Guna Bangunan (HGB)
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani hak taggungan.
- 3) Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 351.



4) 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 dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (4) UUHT tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

b. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah:

1) Pemberi hak tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Dari ketentuan tersebut, jelas bahwa pemberi hak tanggungan haruslah mereka yang mempunyai kewenangan

dalam melakukan perbuatan hukum atau tindakan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dibebani dengan hak tanggungan karena apabila debitur cidera janji, akan mengakibatkan dijualnya objek hak tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin.<sup>19</sup>

## 2) Pemegang hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Dengan demikian yang bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah kreditur baik itu orang perorangan atau badan hukum dimana setelah dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kreditur berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai kedudukan didahulukan (*preferen*) dalam pembayaran piutangnya dan sisanya baru untuk pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya atau kalau tidak ada pemegang hak yang kedua maka sisanya akan diberikan kepada debitur.<sup>20</sup>

## 3. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 381-382.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 397.

Tanggungjawab dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara *stelsel* negatif dan *stelsel* positif.<sup>21</sup> Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (*stelsel* negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (*stelsel* positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga menganut stelsel campuran.<sup>22</sup>

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 11.

<sup>22</sup> Effendy Hasibuan, *"Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta"*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hal. 56

Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUHPerdota. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitor terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke

Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.<sup>23</sup>

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

---

<sup>23</sup> *Op.cit*, hal. 64.

#### 4. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan mendefinisikan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferent) dari pada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren). Pemberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan.

Sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>24</sup> Sertipikat hak tanggungan terdiri dari sertipikat hak tanggungan dan salinan akta pemberian hak tanggungan yang

---

<sup>24</sup> Henny Tanuwidjaja. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Reflika Aditama, Bandung, 2012, hal. 37.

didaftarkan. Sertipikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan bahwa akta pemberian hak tanggungan adalah:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Definisi Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan adalah “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”. Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah). Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) yang merumuskan:”

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli
  - b. tukar-menukar
  - c. hibah
  - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng)
  - e. pembagian harta bersama
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik



g. pemberian Hak Tanggungan

h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

#### 5. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akte Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Irarah yang di cantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan tersebut maka obyek Hak tanggungan siap untuk di lakukan eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap melalui tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur telah melakukan cidera janji. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi:

- a. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku
- b. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

## **B. Tinjauan Umum tentang Lelang**

### **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.<sup>25</sup>

Sedangkan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* lelang diartikan dengan penjualan umum yakni dimana pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga

---

<sup>25</sup> Salim HS, *Op., Cit*, hal. 239

yang meningkat atau menurun 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 diberikan kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Pengertian lelang yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 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.

Semakin berkembangnya teknologi di era modern saat ini teknis penjualan lelang mengalami sebuah kemajuan dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan lelang kepada pengguna jasa lelang. Pemerintah mengembangkan cara penawaran lelang dengan memanfaatkan sarana teknologi informasi dan komunikasi berupa internet. Dimana dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, menerangkan Lelang Melalui Internet, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga

secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

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.

Demikian penjelasan umum tentang lelang, dimana unsur-unsur yang terkandung dalam penjualan lelang yang harus ada dalam pelaksanaannya antara lain:

- a. Penjualan barang dilakukan dimuka umum
- b. Penjualan dilakukan Pejabat lelang
- c. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan
- d. Dilakukan dengan mengumumkannya terlebih dahulu
- e. Harga terbentuk dengan cara penawaran naik-naik atau turun-turun atau tertulis dengan kehadiran peserta lelang atau tertulis dengan tidak dihadiri peserta lelang yang dilakukan melalui internet.
- f. Penawar tertinggi peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang.

## 2. 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.<sup>26</sup> Secara garis besar aturan mengenai pelaksanaan lelang dapat dibedakan menjadi dua macam antara lain:

a. Ketentuan Umum

- 1) Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*).
- 2) Intruksi 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
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Pelaksanaan Lelang Dengan

---

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 113.

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.

### 3. Asas Lelang

Asas-asas yang mendasari lelang adalah sebagai berikut:

#### a. Asas Transparasi

Asas ini mengandung arti terbuka, dimana merupakan gambaran bahwa lelang harus dilaksanakan secara terbuka untuk umum serta didahului dengan pengumuman lelang agar diketahui oleh masyarakat dan harus jelas mengenai obyek yang akan dilelang.

#### b. Asas Akuntabilitas

Dimana dalam asas ini mengandung arti bahwa lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum hal itu ditandai dengan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dibuat risalah lelang dimana yang dimaksud risalah lelang dalam Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan Nomor

213/PMK.06/2020 risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

c. Asas Efisiensi

Dalam hal ini lelang dimaksudkan agar penjualan dalam system lelang dilakukan secara cepat, dimana objek lelang diteliti terlebih dahulu baik kondisi, tempat dan kelengkapan dokumen-dokumen penunjang lainnya oleh pejabat lelang. Sehingga memudahkan objek lelang dapat segera dilelang dan cepat terjual

d. Asas *Certainty*

Asas ini mengandung arti kepastian, dimana kepastian yang dimaksud adalah dalam pelaksanaan lelang sudah ada Peraturan Prundangundangan yang mengaturnya bahwa lelanghanya bias dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan dipimpin oleh pejabat lelang

e. Asas Competition (Persaingan)

Asas ini merupakan gambaran mekanisme pembentukan harga lelang dengan cara penawaran harga naik-niak atau turun-turun sehingga menciptakan persaingan harga dari para peserta lelang, yang mengakibatkan objek lelang mempunyai nilai jual yang diinginkanoleh penjual tercapai.

Berdasarkan asas lelang diatas, lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat Khusus dan Transparan, siapapun dapat

memanfaatkan jasa lelang untuk menjual barang-barang secara lelang.<sup>27</sup>

#### 4. Klasifikasi Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang di klasifikasikan dalam beberapa macam:

a. Lelang eksekusi Pasal 1 ayat (5) PMK No 213/PMK.06/2020

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia.<sup>28</sup>

b. Lelang non eksekusi wajib Pasal 1 ayat (6) PMK No 6213/PMK.06/2020

Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan 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.

c. Lelang non eksekusi sukarela Pasal 1 ayat (7) PMK No 213/PMK.06/2020

---

<sup>27</sup> <http://suardanaketutputu.blogspot.com.html> Diakses pada tanggal 10 Oktober 2021

<sup>28</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 116



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

## 5. Syarat Lelang

Dalam pelaksanaan lelang terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, dimana syarat tersebut di bagi dalam syarat umum dan syarat khusus.

### a. Syarat Umum

Dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang termasuk dalam kategori syarat umum adalah sebagai berikut:

- 1) Penjualan barang dilakukan terbuka untuk umum, dimana sesuai yang terkandung dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. bahwa lelang harus terbuka untuk umum sesuai dengan asas transparasi.
- 2) Pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 pejabat lelang terdiri dari pejabat lelang kelas I berwenang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual dan pejabat lelang kelas II berwenang dalam lelang Non eksekusi sukarela.
- 3) Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan, yakni dimana dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 213/PMK.06/2020 tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang.

- 4) Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu, yakni dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual dan penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang kepada pejabat lelang.
- 5) Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat risalah lelang, dimana risalah lelang dalam Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
- 6) Pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang

b. Syarat Khusus

Dalam syarat khusus ini tergantung dari penjual mengajukan syarat-syarat tambahan dalam pelaksanaan lelang kepada pejabat lelang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan umum lelang dan peraturan perundang-undangan yang

ada dimana sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penjual dapat mengajukan syarat tambahan sebagai berikut:

- 1) Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
- 2) Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli.
- 3) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang.

#### 6. Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi dilakukan dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain lelang eksekusi PUPN, lelang eksekusi Pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi barang yang dikuasai atau tidak dikuasai Bea Cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 KUHAP, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi Fidusia, lelang eksekusi Hak Tanggungan, lelang eksekusi gadai.<sup>29</sup>

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, aturan yang dipakai adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dimana ada beberapa tahapan yang harus dilaksanakan dan tidak boleh ditinggalkan yakni prosedurnya sebaga berikut:

---

<sup>29</sup> Adwin Tista, Perkembangan Sistim Lelang Di Indonesia, Al'Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013, hal. 56.

- a. Dalam Pasal 11 ayat (1) PMK No 213/PMK.06/2020 menjelaskan Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Jadi dalam hal ini pemohon mengajukan surat permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan melampirkan fotocopy dokumen-dokumen
- b. Kemudian KPKNL melakukan verifikasi dokumen-dokumen yang terlampir, apabila dinyatakan berkas dokumen tersebut telah lengkap maka KPKNL mengeluarkan penetapan hari, tanggal dan jam lelang.
- c. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang sesuai dengan aturan yang sudah ada yakni dijelaskan dalam PMK No 213/PMK.06/2020 Pasal 55 ayat (1) huruf a dan b yakni pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan pengumuman kedua melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
- d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan kerekening KPKNL sesuai amanat PMK No 213/PMK.06/2020 Pasal 43 ayat (1) yakni dimana dalam setiap pelaksanaan lelang, Peserta Lelang

harus menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang.

- e. Pelaksanaan lelang yang berwenang melakukan lelang eksekusi adalah pejabat lelang kelas I (satu) dimana pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang.
- f. Peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang harus membayar pelunasan pembayaran harga lelang dan Bea lelang, dimana pelunasan pembayaran harga lelang dan Bea lelang harus dilakukan secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- g. KPKNL menyetorkan Bea lelang kepada kas Negara sebagai penerimaan Negara bukan pajak paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang.
- h. KPKNL menyerahkan dokumen-dokumen barang yang dilelang tersebut kepada pemenang lelang beserta risalah lelang sebagai bukti telah terjualnya objek lelang.

### **C. Lelang 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 bertambah, maka *muzayadah* berarti saling menambahi yakni dimana orang-orang saling menambahi harga tawar atas suatu barang.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

Meskipun jual beli lelang dinamai dengan muzayadah yang secara kebahasaan berasal dari lafadz *ziyadah* bermakna tambahan seperti arti riba, namun konteks tambahan antara jual beli lelang dengan riba tentunya berbeda.<sup>32</sup> Dalam jual beli sistem lelang, yang dimaksud dengan tambahan yaitu pertambahan penawaran harga dalam akadnya. Yang akan mengalami pertambahan apabila praktiknya dilaksanakan oleh penjual ialah penawaran harganya yang tinggi, dan akan bertambah nilai penurunan harganya jika dilakukan oleh pembeli. Sementara itu, dalam sistem riba yang dimaksud yaitu suatu tambahan yang diharamkan dan sesuatu yang tidak ada kesepakatannya di awal akad transaksi.<sup>33</sup>

Ajaran agama islam yang luwes serta bersifat mengayomi umatnya dalam ajarannya tidak begitu mengekang bahkan dalam ajarannya cenderung memberikan kebebasan serta keleluasaan berusaha bagi umat

---

<sup>30</sup> Badri Khaeruman, *Ulum Al Hadis* Pustaka Setia, Bandung, 2009, hal. 46.

<sup>31</sup> Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2004, hal. 3.

<sup>32</sup> Khofiyah Nida, Ashif Az Zafi, *Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang*, Al'Adl, Volume XII Nomor 2, Juli 2020, hal, 168

<sup>33</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujathid*, Beirut, Lebanon, 1992 hal. 165.

islam yang diniatkan dalam upaya menggapai ridlo Allah SWT serta rezeki yang halal dan berkah yang diekspresikan melalui berbagai macam transaksi yang bersifat menguntungkan dan asalkan dalam praktiknya tidak melanggar ataupun terjadi perampasan hak orang lain yang sifatnya merugikan.<sup>34</sup>

Mengenai hukum sistem lelang, terdapat ulama yang memperbolehkan praktiknya dan ada pula yang tidak memperbolehkannya

#### 1. Yang membolehkan

Mayoritas ulama membolehkan transaksi lelang sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW dimasa beliau hidup dulu. Sebagaimana hadis berikut:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسَ نَلِيسُ بَعْضَهُ وَنَبِيسُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَنْتِنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدَّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا

الْأَنْصَارِيِّ

Artinya: "Dari [Anas bin Malik] berkata, "Seorang lelaki Anshar datang kepada Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan meminta kepada Beliau. Maka beliau pun bertanya kepadanya: "Apakah di rumahmu ada sesuatu?" Ia menjawab, "Ya. Sebuah alas pelana yang sebagian kami pakai dan sebagian lagi kami bentangkan, serta sebuah gelas yang kami gunakan untuk minum air." Beliau bersabda: "Berikanlah keduanya itu untukku." Anas berkata, "Orang itu lantas membawa keduanya hingga Rasulullah

<sup>34</sup> Khofiyah Nida, Ashif Az Zafi, *Op., Cit*, hal. 170

*shallallahu 'alaihi wasallam mengambilnya dengan tangannya, kemudian bersabda: "Siapa yang mau membeli dua barang ini?" Seorang laki-laki berkata, "Saya mau membelinya dengan satu dirham! "Beliau bertanya lagi: "Siapa yang mau menambahnya?" Beliau ulangi pertanyaan itu dua atau tiga kali. Lalu seorang laki-laki berkata, "Saya akan membelinya dengan dua dirham." Lalu Beliau memberikan tersebut kepadanya, kemudian meminta uang pembayarannya seraya memberikannya kepada sahabat Anshar tadi."*<sup>35</sup>

## 2. Yang Memakruhkan

Ulama yang memakruhkan lelang salah satunya Ibrahim an Nakha'i, karena adanya dalil dari Sufyan bin Wahab bahwa Ibrahim berkata:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يَبِيعَ أَحَدُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ إِلَّا الْغَنَائِمَ  
وَالْمَوَارِيثَ

Artinya: "Rasulullah Shallallahu'alaihi wassallam melarang kalian membeli barang belian saudaranya kecuali pada harta rampasan perang dan warisan." (HR. Ahmad)<sup>36</sup>

Selain Ibrahim An-Nakha'i, juga muncul Hasan al-Basri, al-Auza'i, Ishaq bin Rahawaih, dan Ibn Sirin sebagai ulama yang memakruhkan jual beli sistem lelang apabila yang menjadi objek lelang bukan merupakan harta rampasan perang atau harta warisan. Sehingga apabila berupa warisan atau harta rampasan perang dihukumi boleh, sementara itu apabila yang menjadi objek lelang adalah selain keduanya,

<sup>35</sup> HR. Ibnu Majah No. 2198, Tirmidzi No. 1218, Abu Daud No. 1641, Ahmad No. 12134, Ibnul Jaarud dalam *Al Muntaqa* No. 569, dan lain-lain.

<sup>36</sup> Hadits ini didhaifkan oleh beberapa ulama hadits diantaranya An Nasai dan imam al-Haitsami (*Majma' Az Zawaid*, 4/84), karena di dalam rawinya ada Luhai'ah. Namun sebenarnya Hadits dengan redaksi serupa juga diriwayatkan dengan jalur yang berbeda seperti riwayat Imam Al Baihaqi dalam *Sunan Al Kubra* No. 10669, dan Ad Daruquthni No. 32



maka hukumnya tidak boleh atau makruh.<sup>37</sup> Namun, karena dasar hukum yang digunakan dalam memakruhkan praktik lelang ini (berupa hadits) yang menurut ulama diindikasikan adanya unsur *kedhai'ifan*, maka jumhur ulama<sup>38</sup> berpandangan bahwa mengenai masalah lelang adalah diperbolehkan, asalkan dalam pelaksanaannya sesuai dengan mekanisme yang terjadi pada masa Rasulullah SAW atau yang dalam praktiknya, lelang tidak bercampur dengan hal-hal yang menyimpang seperti halnya penipuan atau trik-trik yang telah dilarang agama.<sup>38</sup>



---

<sup>37</sup> Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2018, hal. 29

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal, 132

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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

##### 1. Profil KPKNL Semarang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab 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 154/PMK.01/2021 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 adalah :

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara

- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang
- d. 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
- e. Pelaksanaan pelayanan penilaian
- f. Pelaksanaan pelayanan lelang
- g. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang
- h. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan
- i. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain
- j. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang
- k. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan
- l. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang

m. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang

n. Pelaksanaan administrasi KPKNL

KPKNL Semarang memiliki 13 (tiga belas) wilayah kerja meliputi Kota Semarang, Kota Salatiga, Kabupaten Semarang, Kota Magelang, Kabupaten Magelang, Kabupaten Temanggung, Kabupaten Demak, Kabupaten Grobogan, Kabupaten Kudus, Kabupaten Jepara, Kabupaten Pati, Kabupaten Rembang, dan Kabupaten Blora.

KPKNL Semarang telah melakukan Pengelolaan Aset Negara sebanyak 37.590 Tanah dan/Bangunan dan 1.715.075 Selain Tanah dan/atau Bangunan, Kegiatan Pengurusan Piutang negara dengan Realisasi berkas kasus piutang negara diselesaikan tiap tahun rata-rata sebesar 1300 berkas dan nilai piutang negara dapat diselesaikan sebesar 3,3 miliar, pelayanan dalam bidang lelang rata-rata hingga mencapai 1600 frekuensi lelang, dan penilaian aset Negara yang sudah dinilai dengan total nilai wajar aset hingga mencapai sebesar 25 miliar rupiah.

## 2. Visi dan Misi KPKNL Semarang

Adapun Visi dari KPKNL Semarang adalah sebagai berikut

“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.”

Sedangkan Visi dari KPKNL Semarang sebagai berikut

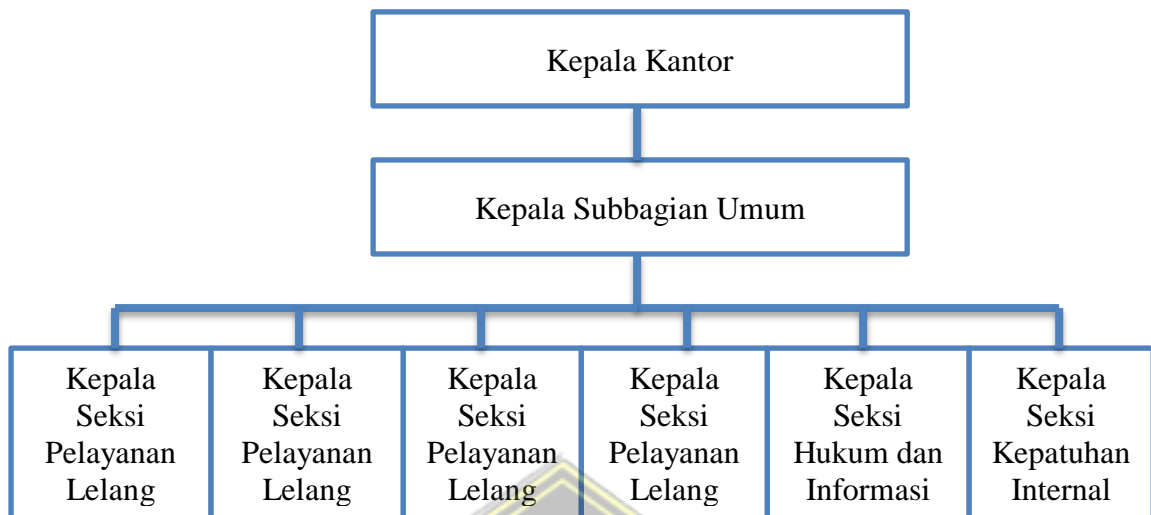
- a. Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara.
  - b. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
  - c. Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan kekayaan negara.
  - d. Menghasilkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.
  - e. Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.
3. Struktur Organisasi KPKNL Semarang

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, KPKNL Semarang didukung oleh 4 seksi pelayanan dan 3 seksi supporting, yaitu:

- a. Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara,
- b. Seksi Pelayanan Penilaian,
- c. Seksi Piutang Negara,
- d. Seksi Pelayanan Lelang,
- e. Subbagian Umum,
- f. Seksi Hukum dan Informasi,
- g. Seksi Kepatuhan Internal.

Struktur

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang



Bagan 3.1: struktur KPKNL Semarang

Sumber: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang

Saat ini, Bpk Partolo menjabat sebagai Kepala KPKNL Semarang dan dibantu oleh 7 (tujuh) Pejabat Eselon IV yaitu:

- a. Muhamad Arifianto selaku Kasubbag Umum,
- b. Sigit Among Wibowo selaku Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara,
- c. Suharsono selaku Kepala Seksi Pelayanan Penilaian,
- d. Achmakrishna Himawan selaku Kepala Seksi Piutang Negara,
- e. Aris Kurniawan selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang,
- f. Agus Kurniawan selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi, dan
- g. Tourista Dian Cahyana selaku Kepala Seksi Kepatuhan Internal.

## **B. Pelaksanaan Lelang Online (*E-Auction*) Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang**

### **1. Faktor Penyebab Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan di dalam pelaksanaan pembiayaan, khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari perjanjian pokok yang dibuat oleh nasabah dan bank selaku penerima jaminan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Dalam hal perjanjian kredit tidak semua para 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).<sup>39</sup>

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 di berikan oleh kreditur. Dalam hal ini

---

<sup>39</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2011, hal. 230.

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.

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.

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.

Pasal 20 ayat (1) UUHT kemudian menegaskan bahwa Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

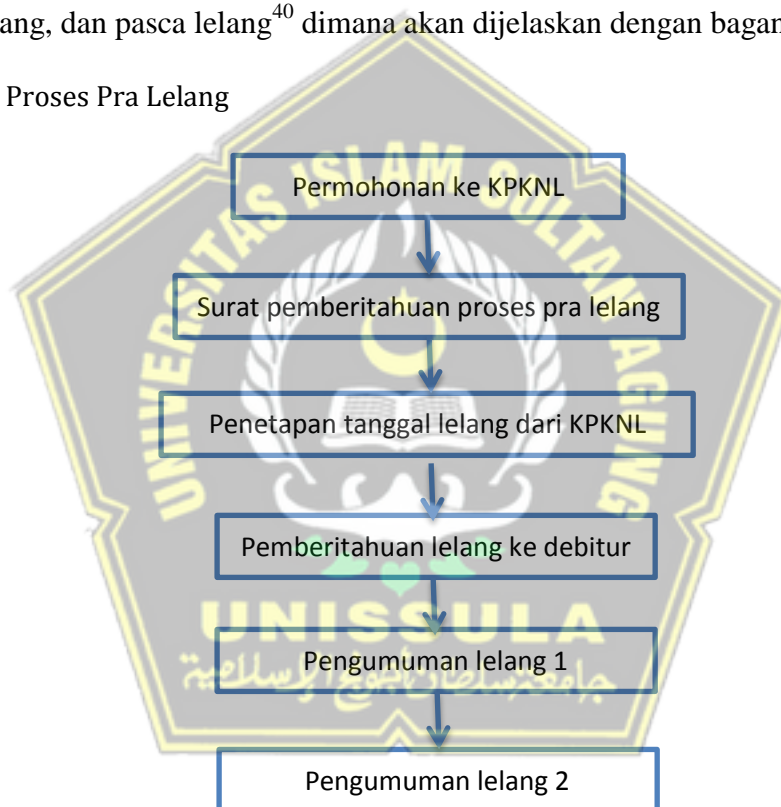
- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

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.

## 2. Tahapan Pelaksanaan Lelang *E-Auction* Objek Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam pelaksanaan lelang berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana telah diatur mengenai tahapan-tahapan dari proses lelang, dimana terdiri dari proses pra lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang<sup>40</sup> dimana akan dijelaskan dengan bagan di bawah ini:

### a. Proses Pra Lelang



Bagan 3.1: Proses pra lelang

Sumber: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang

#### 1) Permohonan ke KPKNL

Dalam pelaksanaan lelang yang berwenang untuk melakukan pelelangan adalah KPKNL dimana dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan, Dany Kuryanto, S.E., M.SI., selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, Tanggal 27 Oktober 2021.

Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang di sertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

Yang dimaksud penjual disini adalah, orang atau badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berwenang untuk menjual barang secara lelang. Dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menerangkan penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui balai lelang harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin balai lelang di sertai dengan dokumen persyaratan lelang.

Dijelaskan lagi dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menerangkan dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek lelang terpenuhi serta pemilik barang telah memberikan kuasa kepada untuk menjual secara lelang, pemimpin balai lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala KPKNL untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang. Dalam hal ini kepala KPKNL tidak boleh menolak

permohonan lelang yang di ajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang.

2) Surat pemberitahuan proses pra lelang

Kreditur menerbitkan surat pemberitahuan psoses pra lelang kepada debitur, dimana surat tersebut di sampaikan untuk memberikan penjelasan bahwasanya objek jaminan hak tanggungan yang di berikan kepada kreditur atas fasilitas kredit yang di terimanya akan dilaksanakan pelelangan di karenakan debitur telah melakukan wanprestasi dalam bentuk tidak melunasi utangnya. Di dalam pemberitahuan proses pra lelang ini kreditur juga memberikan mediasi, akan tetapi batas dari mediasi tersebut hanya sebatas menjelaskan bahwasanya debitur harus segera melunasi utang.

3) Penetapan tanggal dari KPKNL

Setelah pengajuan pelaksanaan lelang kreditur diterima KPKNL, maka KPKNL akan menunjuk pejabat lelang kelas satu. Dimana yang berhak melakukan lelang objek hak tanggungan adalah pejabat lelang kelas satu, yang diatur dalam Pasal 1 ayat (44) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pejabat lelang kelas satu adalah pejabat lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela.

Pejabat Lelang kelas satu kemudian kembali meneliti kelengkapan dokumen dan persyaratan lelang apabila tidak ada persyaratan lelang yang kurang dan dinyatakan sudah komplit maka pejabat lelang kelas satu akan mengeluarkan jadwal pelaksanaan lelang.<sup>41</sup>

4) Pemberitahuan lelang ke debitur

sebelum lelang di laksanakan berdasarkan surat penetapan lelang yang di keluarkan oleh KPKNL, menyebutkan bahwa pihak kreditur harus memberitahukan kepada debitur mengenai pelaksanaan lelang.<sup>42</sup> Maka dari itu pihak kreditur membuat surat pemberitahuan lelang, yang isinya aset debitur sesuai yang di jaminkan hak tanggungan akan di lelang oleh KPKNL pada hari dan tempat yg sudah di tentukan di surat penetapan lelang dari KPKNL.

5) Pengumuman lelang pertama dan kedua

Pengumuman lelang sendiri adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.<sup>43</sup>

Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual dan penjual harus menyerahkan bukti

---

<sup>41</sup> *Ibid..*

<sup>42</sup> *Ibid..*

<sup>43</sup> *Ibid..*

pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat lelang kelas satu. Dimana pengumuman lelang berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian. Dalam praktiknya pengumuman lelang pertama melalui selebaran atau flyer dimana dalam Pasal 52 ayat (1) peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pengumuman lelang sedikitnya memuat:<sup>44</sup>

- a) Identitas Penjual
- b) Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan
- c) Jenis dan jumlah barang
- d) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan
- e) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
- f) Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*

---

<sup>44</sup> *Ibid.*,

- g) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang
- h) Nilai Limit
- i) Cara penawaran lelang
- j) Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli
- k) Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik.
- l) Syarat tambahan dari Penjual jika ada

Dalam hal tidak ada surat kabar harian, pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibukota negara dan beredar di wilayah kerja kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang akan dilelang.<sup>45</sup>

Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kemudian menegaskan bahwa:

- a) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual

---

<sup>45</sup> *Ibid.,.*

bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali
- 2) Jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender
- 3) Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar
- 4) pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian dan
- 5) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

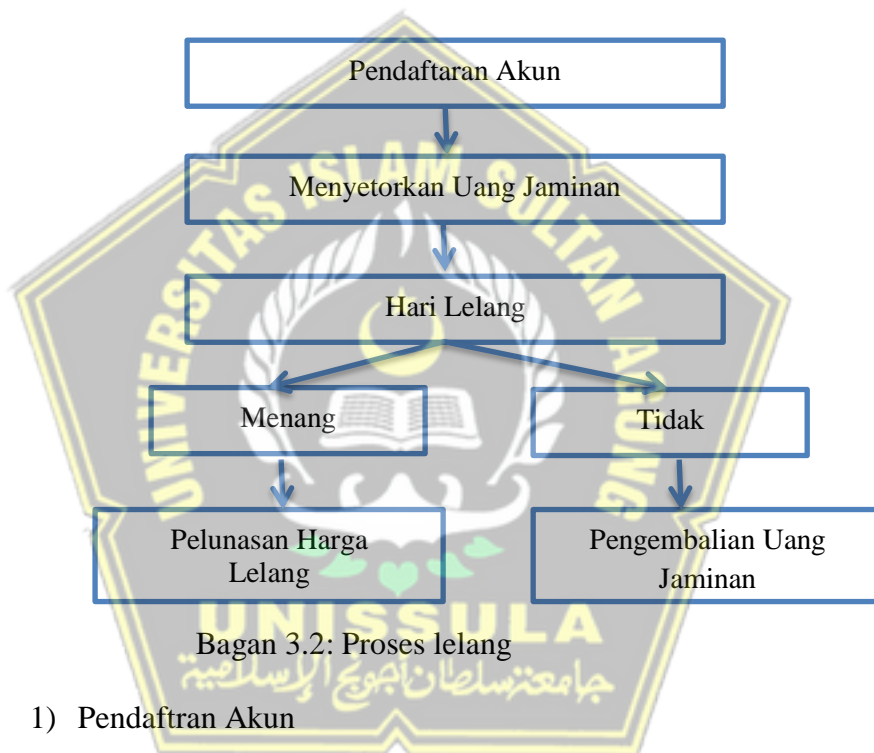


Gambar 3.1: Pengumuman lelang



b. Hari Lelang

Adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang, setelah melewati tahapan pra lelang. Yang berwenang melelang objek hak tanggungan adalah pejabat lelang kelas satu KPKNL yang berkedudukan di wilayah objek lelang hak tanggungan yang akan di lelang,<sup>46</sup>



Saat ini seluruh lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang dilakukan melalui *e-auction*. Hal pertama yang harus dilakukan oleh calon peserta lelang adalah mendaftarkan melalui Portal Lelang Indonesia. Sebelum melakukan pendaftaran dipastikan peserta memiliki e-mail. Peserta wajib mendaftar melalui domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) dengan menyertakan scan KTP dan NPWP. Calon

---

<sup>46</sup> *Ibid.*,

peserta lelang juga akan diminta mendaftarkan nomor rekening bank. Dalam hal penawaran yang diajukan tidak dinyatakan menang maka uang jaminan pelaksanaan lelang akan dikembalikan melalui rekening yang telah didaftarkan.<sup>47</sup>

Setelah mengunggah scan KTP dan NPWP calon peserta lelang perlu menunggu paling lama 3 hari kerja untuk verifikasi, biasanya tidak sampai selama itu sudah di verifikasi. Jika KTP dan NPWP dinyatakan valid maka calon peserta lelang akan memperoleh notifikasi atau pemberitahuan, untuk selanjutnya dapat memilih lelang atas objek mana yang akan diikuti. Melalui Portal Lelang Indonesia calon peserta lelang bisa mengetahui lelang apa yang sedang dilaksanakan oleh Kantor Lelang diseluruh Indonesia. Dengan mendaftarkan diri seorang calon peserta lelang menyatakan tunduk serta mengikatkan diri terhadap persyaratan dan ketentuan bagi peserta lelang diantaranya:<sup>48</sup>

1. Peserta Lelang menyetujui transaksi yang dilakukan melalui aplikasi Lelang Melalui Internet dan tidak boleh melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Peserta Lelang tunduk dan taat pada semua peraturan yang berlaku di Indonesia yang berhubungan dengan penggunaan jaringan dan komunikasi data, baik di wilayah Negara Kesatuan

---

<sup>47</sup> *Ibid..*

<sup>48</sup> *Ibid..*

Republik Indonesia maupun dari dan keluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

3. Waktu yang digunakan adalah waktu server.
4. Peserta Lelang dianggap melakukan penawaran lelang secara sadar tanpa paksaan dari pihak mana pun dan penawaran lelang bersifat mengikat dan sah.
5. Peserta Lelang bertanggung jawab penuh atas transaksi elektronik yang dilakukan dengan menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet.
6. Peserta Lelang wajib menjaga kerahasiaan user ID dan password masing-masing. Penyelenggara Lelang Melalui Internet tidak bertanggung jawab atas segala akibat penyalahgunaan akun Peserta Lelang.
7. Jangka waktu Peserta Lelang melakukan penawaran:
  - a. Untuk penawaran tertutup (*closed bidding*), setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.
  - b. Untuk penawaran terbuka (*open bidding*), setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.
8. Lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan atas permintaan penjual, berdasarkan penetapan / putusan pengadilan, berdasarkan pertimbangan dari pejabat lelang, atau karena gangguan teknis

yang tidak dapat ditanggulangi / *force majeure*, sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

9. Jika terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Pejabat Lelang memberitahukan kepada Peserta Lelang melalui aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email), telepon, *website*, *short message service*, dan atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.
10. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Peserta Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.
11. Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar atau Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.

12. Pengesahan Pembeli

- a. Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.
- b. Jika terdapat penawaran tertinggi yang sama, yang diterima lebih dahulu akan disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.

13. Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.

14. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

15. Pembayaran dengan cek/giro hanya diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/ giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya meneukupi dan dapat diuangkan.

16. Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku

kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum atau badan usaha.

17. Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan/wanprestasi, maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.

18. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/ menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.

19. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.

20. Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.

21. Kutipan Risalah Lelang diambil oleh Pembeli atau kuasanya di KPKNL yang menyelenggarakan lelang.

22. Bagi Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan, maka menjadi tanggungan Peserta Lelang.
23. Dalam hal terdapat gangguan teknis atas aplikasi dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet, yang terjadi sebelum atau setelah penayangan Kepala Risalah Lelang, Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan.
24. Penyelenggara Lelang Melalui Internet memberitahukan adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar kepada Peserta Lelang menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email , telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.
25. Dalam hal terjadi pembatalan lelang akibat adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar terkait pelaksanaan lelang dengan penawaran menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, maka Penjual, Peserta Lelang, dan/ atau pihak lain tidak dapat menuntut ganti rugi.
26. Peserta Lelang tidak akan menuntut Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet, baik secara perdata maupun pidana dalam hal terdapat kondisi

Gangguan Teknis atau permasalahan pada aplikasi Lelang Melalui Internet.

27. Waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang dapat berbeda dengan waktu server pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet sebagai akibat dari ketidakandalan jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang.

28. Data penawaran yang mengikat dan sah adalah penawaran yang masuk dan tercatat sesuai dengan waktu server pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet, bukan waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang.

29. Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang timbul:

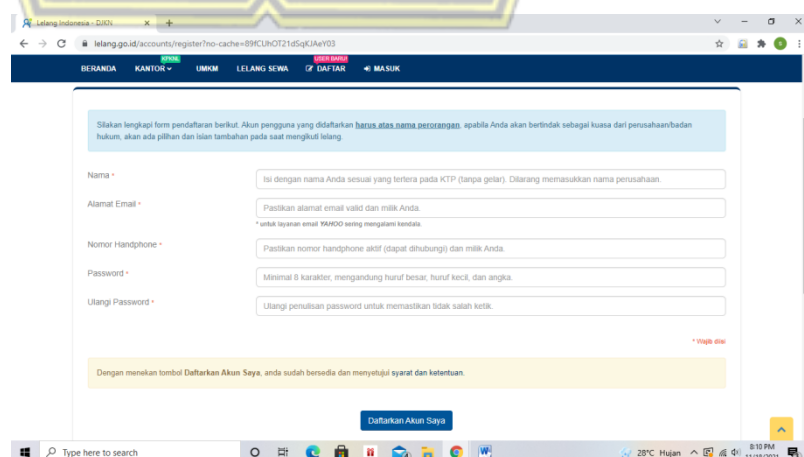
a. Karena kesalahan dan/ atau kelalaian yang dilakukan oleh Peserta Lelang atau pihak lain dalam proses penawaran lelang;

b. Karena kegagalan peserta dalam memproses penawaran lelang yang diakibatkan oleh gangguan teknis pada jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang; dan

c. Akibat tindakan pihak lain yang mengatasnamakan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dan merugikan Peserta Lelang.



30. Peserta Lelang setuju bahwa usaha untuk memanipulasi data, mengacaukan sistem elektronik dan jaringannya adalah tindakan melanggar hukum.
31. Semua informasi resmi yang terkait dengan transaksi keuangan hanya dapat diperoleh dengan mengakses aplikasi Lelang Melalui Internet.
32. Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli barang tidak bergerak harus menandatangani Minuta Risalah Lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
33. Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada PKPNL yang menyelenggarakan lelang.
34. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia



The image shows a screenshot of a web browser displaying the registration form for the Lelang Indonesia (Auction) system. The browser address bar shows the URL: [lelang.go.id/accounts/register?no-cache=89fLUNOT21d5qjUArY03](http://lelang.go.id/accounts/register?no-cache=89fLUNOT21d5qjUArY03). The page has a dark blue header with navigation links: BERANDA, KANTOR, UMKM, LELENG SEWA, DAFTAR, and MASUK. The main content area contains a registration form with the following fields and instructions:

- Nama \***: Isi dengan nama Anda sesuai yang tertera pada KTP (tanpa gelar). Dilarang memasukkan nama perusahaan.
- Alamat Email \***: Pastikan alamat email valid dan milik Anda. \* untuk layanan email Yahoo sering mengalami kendala.
- Nomor Handphone \***: Pastikan nomor handphone aktif (dapat dihubungi) dan milik Anda.
- Password \***: Minimal 8 karakter, mengandung huruf besar, huruf kecil, dan angka.
- Ulangi Password \***: Ulangi penulisan password untuk memastikan tidak salah ketik.

Below the form, there is a yellow box with the text: "Dengan menekan tombol Daftarkan Akun Saya, anda sudah bersedia dan menyetujui syarat dan ketentuan." At the bottom of the form is a blue button labeled "Daftarkan Akun Saya". The browser's taskbar at the bottom shows the Windows search bar, taskbar icons, and system tray with the date 11/10/2021 and time 8:10 PM.

Gambar 3.2: Pendaftaran Akun

## 2) Penyetoran uang jaminan lelang

Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang dengan ketentuan besaran yang disetorkan sama dengan uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam pengumuman lelang. Penyetoran uang jaminan lelang harus sudah diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang melalui kode virtual account yang dikirimkan KPKNL.

Setelah penyetoran uang jaminan lelang peserta lelang akan mendapatkan kode token dari KPKNL, dimana difungsikan sebagai kode penawaran lelang saat pelaksanaan lelang objek hak tanggungan.<sup>49</sup>

## 3) Hari lelang

Hari lelang merupakan puncak dari pelaksanaan lelang, dimana pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hari dan tanggal yang dicantumkan dalam pengumuman lelang pertama dan kedua. Pada saat hari lelang diwajibkan kehadiran dari pejabat penjual objek hak tanggungan, saksi, pejabat lelang kelas satu, sedangkan bagi peserta lelang tidak diwajibkan hadir dalam pelaksanaan lelang karena lelang dilakukan melalui internet dengan sistem penawaran *close bidding*.<sup>50</sup>

Penawaran lelang tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dalam Pasal 64 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor

---

<sup>49</sup> *Ibid..*

<sup>50</sup> *Ibid..*

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang dapat dilakukan Melalui surat elektronik (email), Surat tromol pos dan nelalui internet.

Menurut Dany Kuryanto, selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan dilakukan dengan cara penawaran lelang yang sudah diajukan pemohon lelang Ke KPKNL dengan dokumen persyaratan lelang, dimana cara penawaran lelang dilakukan melaui penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang.<sup>51</sup>

Tahapan dari pelaksanaan lelang yaitu peserta lelang memilih objek lelang yang akan diikutinya yakni terdapat pada katalog atau iklan yang ada pada halaman website lelang *e-auction*. Sebelum memilih lelang yang diikuti peserta lelang memastikan bahwa aset yang akan di beli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya sesuai dengan informasi atau spesifikasi yang diberikan untuk menghindari keluhan dikemudian hari.

Penawaran lelang sendiri, dilakukan sesuai dengan jadwal pembukaan daftar penawaran lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang. Dimana pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang,

---

<sup>51</sup> *Ibid.,.*

Setelah itu penawaran lelang dilakukan dengan cara menekan tombol “Tawar (*Bid*)” dalam menu “Status Lelang”. Sebelum peserta lelang melakukan penawaran, peserta lelang harus menyetujui syarat dan ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan Lelang dengan cara mencentang frasa “Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui syarat dan ketentuan lelang ini”.

Dalam penawaran lelang dengan sistem *closed bidding* peserta lelang tidak dapat melihat jumlah penawaran lelang yang diajukan peserta lelang satu dengan yang lainnya dan peserta lelang tidak dapat membatalkan penawaran lelang yang sudah diajukan.

Setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, KPKNL melakukan rekapitulasi seluruh data penawaran lelang yang masuk dari para peserta lelang sesuai nominal angka penawaran dan waktu penerimaan penawaran lelang.

Pejabat Lelang membuka daftar penawaran lelang bersama dengan 1 (satu) orang saksi dari penyelenggara lelang melalui internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual dan satu orang saksi dari KPKNL. Pejabat Lelang mengesahkan penawaran tertinggi dari peserta lelang yang telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam daftar penawaran lelang dan dalam hal terdapat penawar tertinggi yang sama, Pejabat Lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai pembeli.

Seluruh peserta lelang (baik pemenang lelang maupun peserta lelang) juga akan mendapatkan informasi melalui alamat email masing-masing mengenai peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang dan juga informasi mengenai hak dan kewajibannya.<sup>52</sup>

a. Proses Pasca Lelang

Pasca lelang adalah kegiatan yang dilakukan setelah kegiatan lelang dimana sebagai berikut.



Bagan 3.1: Proses Pasca lelang

1) Pembayaran (*Payment*)

Dalam hal peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang maka diwajibkan untuk melakukan pembayaran dimana Pasal 1 ayat (29) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kewajiban pembayaran lelang

---

<sup>52</sup> *Ibid.,.*

adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.

Kewajiban dari peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang harus melakukan Pembayaran dan Penyetoran dimana dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni dimana pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pada Pasal 80 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan pelunasan kewajiban pembayaran lelang dilakukan oleh pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

Dalam Pasal 80 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setiap pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II

Dalam hal apabila pemenang lelang tidak melunasi pembayaran lelang dan Bea lelang maka pemenang lelang dianggap

telah melakukan wanprestasi dimana suatu keadaan saat pembeli atau pemenang lelang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Maka akan membatalkan pengesahannya sebagai pembeli atau pemenang lelang.<sup>53</sup>

## 2) Penerbitan risalah lelang

Dalam Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Setiap pemenang lelang maupun penjual akan mendapatkan risalah lelang dimana terdiri dari:

### a) Minuta Risalah Lelang

Dijelaskan Pasal 1 ayat (33) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa asli risalah lelang berikut lampirannya yang merupakan dokumen atau arsip Negara jadi dalam hal ini minuta risalah lelang disimpan oleh KPKNL untuk arsip Negara sebagai bukti adanya pelaksanaan lelang.

### b) Salinan Risalah Lelang

Penjelasan dalam Pasal 1 ayat (37) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

---

<sup>53</sup> *Ibid.,.*

Pelaksanaan Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh risalah lelang dan diberikan oleh penjual lelang dan pengawas lelang dimana sebagai bukti pelaksanaan lelang.

c) Kutipan Risalah Lelang

Pengertian dari Pasal 1 ayat (38) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian risalah lelang dimana nantinya dapat digunakan pembeli atau pemenang lelang sebagai akta jual beli guna kepentingan balik nama objek lelang.

d) Grosse Risalah Lelang

Pengertian grosse risalah lelang dalam Pasal 1 ayat (36) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah salinan asli dari risalah lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dimana nantinya bisa digunakan pembeli guna pengosongan objek lelang yang masih dihuni.

3) Berita acara serah terima dokumen asli

Berdasarkan kesepakatan,<sup>54</sup> maka dokumen asli akan diperlihatkan pada saat lelang dan baru dapat diserahkan kepada pemenang lelang setelah pelunasan dilakukan berdasarkan Pasal 83 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

---

<sup>54</sup> *Ibid.*,



tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

4) Berita acara serah terima barang

Kondisi gedung dan perlengkapan (*fixtures*) maupun aset yang lain sebagaimana adanya, termasuk seluruh kunci akan diserahkan kepada pemenang lelang setelah terjadi pelunasan dan penandatanganan berita acara serah terima barang.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid.*,.

## **C. Hambatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Online (*E-Auction*) Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam prakteknya masih terdapat banyak kendala sehubungan dengan pelaksanaan lelang *e auction* eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu:<sup>56</sup>

### **1. Tahapan 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 ke KPKNL. Kurangnya pemahaman untuk kelengkapan dokumen permohonan lelang oleh pihak pemohon hal ini sering terjadi dikarenakan sering terjadinya perputaran mutasi pegawai atau karyawan pada pihak pemohon lelang sehingga menghambat sekali akan proses permohonan lelang sebab setiap pemohon lelang harus mempunyai satu operator untuk bisa mendaftar permohonan lelang jika sering terjadi mutasi atau operator tersebut resign akan sangat menghambat proses permohonan lelang hal ini dapat memakan waktu yang lama untuk proses pengajuan dan memenuhi syarat permohonan lelang.

Selanjutnya dokumen yang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek. Hal ini sering terjadi pada saat akan dilaksanakan

---

<sup>56</sup> *Ibid.,.*

lelang, pengumuman lelang tidak sesuai dengan dokumen permohonan lelang yang diserahkan pada KPKNL sehingga akan berdampak rawan gugatan oleh pihak debitur, dengan adanya kesalahan ini maka pelaksanaan lelang akan dibatalkan.

Dokumen Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak dapat diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan menyatakan bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang selain karena adanya permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada. Hal ini sangat menghambat pelaksanaan lelang pada KPKNL Semarang.

Hal ini akan berdampak merugikan bagi kedua belah pihak antara lain pihak kreditur rugi diakibatkan besarnya biaya penerbitan pengumuman lelang ke dua pada surat kabar harian, bagi KPKNL Semarang berdampak berkurangnya PNBPN, apabila lelang tersebut berpotensi tidak laku terjual.<sup>57</sup>

b. Adanya gugatan dari debitur sebelum pelaksanaan lelang

Gugatan perdata dari debitur merupakan hal yang biasa terjadi karena hal tersebut merupakan akal-akalan dari debitur untuk

---

<sup>57</sup> *Ibid.,.*

menghambat pelaksanaan lelang. Perlawanan atau gugatan sebelum pelaksanaan lelang oleh debitur hal ini dikarenakan pihak debitur merasa tidak puas dengan pihak bank atas obyek jaminan debitur yang akan dilaksanakan lelang. Secara normatif gugatan oleh debitur ini tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang pada KPKNL Semarang.<sup>58</sup>

Akan tetapi Dany Kuryanto, S.E., M.SI., selaku Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, dalam wawancara Tanggal 27 Oktober 2021, dalam wawancara menyatakan adanya gugatan dari debitur atau pemilik barang sebelum pelaksanaan lelang, dan obyek lelang kurang diminati oleh masyarakat”.

## 2. Hari Lelang

Sebenarnya dalam pelaksanaan lelang sendiri KPKNL 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. Jadi apabila komunikasi antara kreditur dan KPKNL berjalan lancar maka tidak ada kendala.<sup>59</sup>

Biasanya pada pelaksanaan lelang hambatan yang timbul terdapat dari hambatan eksternal seperti gangguan teknis pada infrastruktur berupa listrik mati dengan tiba-tiba pada saat jadwal pelaksanaan lelang dan biasanya hal ini bersamaan dengan putusnya koneksi internet pada lokasi pelaksanaan lelang.

---

<sup>58</sup> *Ibid.,.*

<sup>59</sup> *Ibid.,.*

Apabila sampai listrik tidak menyala dan internet tidak terkoneksi sampai pukul 15.00 WIB, maka pelaksanaan lelang akan dibatalkan oleh pejabat lelang.<sup>60</sup>

Hambatan eksternal lainnya yaitu sebagian masyarakat belum familiar tentang lelang hal ini membuat barang jaminan yang akan dilelang tidak laku terjual dan stigma buruk masyarakat terhadap lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sehingga membuat masyarakat berpendapat bahwa lelang itu adalah hal yang tabu dan dapat dipertanyakan oleh para oknum yang terkait lelang hak tanggungan.<sup>61</sup>

### 3. 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. Pihak debitur akan melaksanakan gugatan terhadap pelaksanaan lelang pada KPKNL Semarang dan pihak kreditur Menurut debitur nilai laku lelang yang dihasilkan dari pelaksanaan lelang nilainya dibawah harga pasar, yang mengakibatkan debitur merasa dirugikan.

Apabila yang dipermasalahkan adalah nilai laku lelang yakni KPKNL Semarang menunjukan berkas penilaian aset (*Appraisal*) karena penilaian tersebut menjadi dasar nilai penjualan objek lelang dimana

---

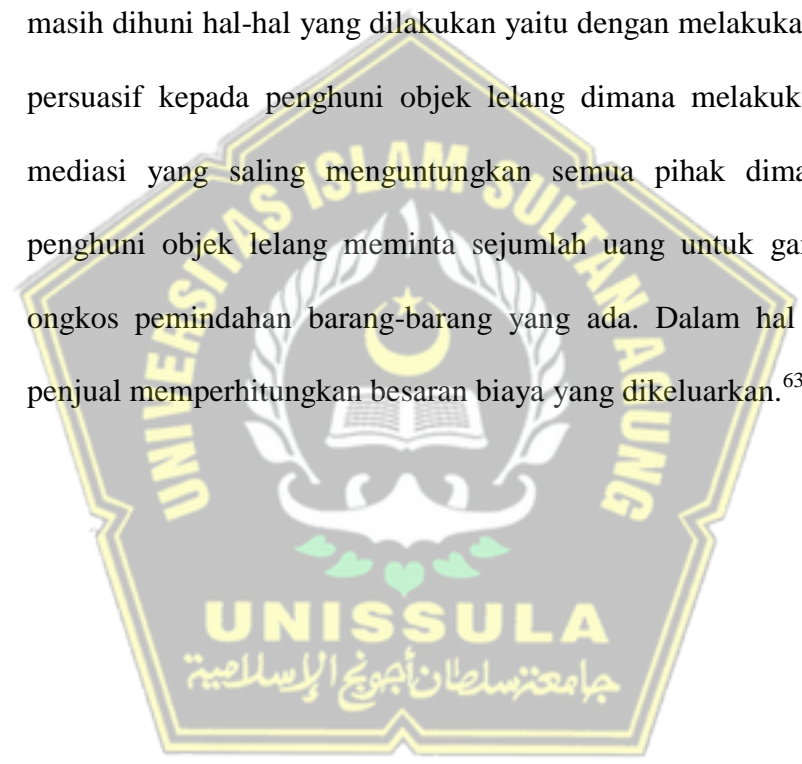
<sup>60</sup> *Ibid..*

<sup>61</sup> *Ibid..*

penilaian tersebut dilakukan oleh badan independent yang berkompeten dimana hasil dari penilaian tersebut menjadi dasar penetapan nilai limit.<sup>62</sup>

b. Pengosongan objek lelang

Dalam beberapa kasus pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dikarenakan adanya pemilik jaminan tidak mau meninggalkan objek jaminan. Untuk pengosongan objek lelang yang masih dihuni hal-hal yang dilakukan yaitu 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.<sup>63</sup>



---

<sup>62</sup> *Ibid..*

<sup>63</sup> *Ibid..*

## BAB IV

### A. KESIMPULAN

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

1. Pelaksanaan lelang *online* (*e-auction*) dengan obyek hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dilakukan dengan melalui tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Pralelang yang terdiri dari
  - 1) Permohonan ke KPKNL
  - 2) Surat pemberitahuan proses pra lelang
  - 3) Penetapan tanggal dari KPKNL
  - 4) Pemberitahuan lelang ke debitur
  - 5) Pengumuman lelang pertama dan kedua

b. Hari Lelang

Sebelum hari lelang atau jadwal pelaksanaan lelang peserta lelang wajib mendaftarkan akun di [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) dan melakukan Penyetoran uang jaminan lelang. Setelah pejabat lelang membuka penawaran pada *website* [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) maka peserta lelang dipersilahkan untuk melakukan penawaran, penawaran tertinggi dari peserta lelang akan dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

c. Pasca Lelang

Terdiri dari:

- 1) Pelunasan, peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang maka diwajibkan untuk melakukan pembayaran
  - 2) Penerbitan risalah lelang, setiap pemenang lelang maupun penjual akan mendapatkan risalah lelang dimana terdiri dari Minuta Risalah Lelang, Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang
  - 3) Berita acara serah terima dokumen asli, berdasarkan kesepakatan, maka dokumen asli akan diperlihatkan pada saat lelang dan baru dapat diserahkan kepada pemenang lelang setelah pelunasan dilakukan
  - 4) Berita acara serah terima barang, kondisi gedung dan perlengkapan (*fixtures*) maupun aset yang lain sebagaimana adanya, termasuk seluruh kunci akan diserahkan kepada pemenang lelang setelah terjadi pelunasan dan penandatanganan berita acara serah terima barang
2. Hambatan dalam pelaksanaan lelang *online (e-auction)* dengan obyek hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yakni:
- a. Pra lelang terdiri kekurangan dokumen-dokumen lelang dan adanya gugatan dari debitur.



- b. Hari lelang tidak adanya hambatan yang signifikan hambatan yang sering muncul yakni gangguan sinyal internet.
- c. Pasca Lelang, hambatan adanya gugatan dari hasil nilai jual objek lelang dan pengosongan objek jaminan lelang yang masih berpenghuni.

## **B. SARAN**

1. Pihak KPKNL dan Pejabat Lelang, seyogyanya dapat melakukan verifikasi secara lebih berhati-hati atas obyek yang akan dilakukan eksekusi. Verifikasi awal secara komprehensif dari sisi proses yang telah dilakukannya pembebanan hak tanggungan oleh pihak kreditor dapat meminimalisir adanya permasalahan pra lelang maupun pasca lelang. Aturan dan prosedur pelaksanaan *parate* eksekusi obyek jaminan harus benar-benar diperhatikan oleh setiap pejabat lelang agar produk hukum yang dihasilkan dari pelaksanaan lelang tersebut tidak cacat hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan meyakinkan kepada masyarakat bahwa penjualan barang melalui lelang secara online sah menurut hukum dan menjamin kepemilikan terhadap benda tersebut, sehingga peminat ataupun peserta lelang di KPKNL semakin banyak.
2. Bagi 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 dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2018
- Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2004
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Badri Khaeruman, *Ulum Al Hadis* Pustaka Setia, Bandung, 2009
- C.S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012
- Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015
- Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Henny Tanuwidjaja. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Reflika Aditama, Bandung, 2012
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujathid*, Beirut, Lebanon, 1992
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Martias Imam Radjo Mulano, *Pembahasan Hukum*, Perusahaan Daerah dan Toko Buku, Medan, 1969
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Muhammad Djumhahana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2011

Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2002

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006

Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005

Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Siti Ummu Adillah, *Hukum Kontrak*, UNISSULA PERSS, Semarang, 2010

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

## **B. Karya Ilmiah**

Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al'Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013

Effendy Hasibuan, "*Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997

Khofiyah Nida, Ashif Az Zafi, *Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang*, Al'Adl, Volume XII Nomor 2, Juli 2020

## **C. Internet**

<http://suardanaketutputu.blogspot.com.html>