

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
OLEH BALAI LELANG SWASTA DALAM MELAKUKAN USAHA KHUSUS  
PADA BIDANG JASA LELANG**

**TESIS**



**OLEH :**

**ANGGA KARUNIA PUTRA**

NIM : 20301900103

Konsentrasi : Hukum Bisnis

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
OLEH BALAI LELANG SWASTA DALAM MELAKUKAN USAHA KHUSUS  
PADA BIDANG JASA LELANG**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Mendapatkan Gelar Magister Ilmu Hukum



**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
OLEH BALAI LELANG SWASTA DALAM MELAKUKAN USAHA KHUSUS  
PADA BIDANG JASA LELANG**

**TESIS**

Oleh :

**ANGGA KARUNIA PUTRA**  
NIM : 20301900103  
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Disetujui oleh  
Pembimbing I, Tanggal



**Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-2804-6401

Pembimbing II



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-1507-6202

Mengetahui  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-1507-6202



**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
OLEH BALAI LELANG SWASTA DALAM MELAKUKAN USAHA KHUSUS  
PADA BIDANG JASA LELANG**


**TESIS**

Oleh :


**ANGGA KARUNIA PUTRA**  
NIM : 20301900103  
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **2 Agustus 2021**  
Dan dinyatakan **LULUS**.


Tim Penguji  
Ketua Penguji,


  
**Dr. Hj. Siti Rodhiah Dwi Istinah, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-1306-6101


Anggota I

  
**Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-2804-6401

Anggota II

  
**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-1507-6202

  
Mengetahui  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

  
**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-1507-6202

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANGGA KARUNIA PUTRA

NIM : 20301900103

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul : TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH BALAI LELANG SWASTA DALAM MELAKUKAN USAHA KUDUS PADA BIDANG JASA LELANG

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, 31.12.2021

Yang menyatakan,

ANGGA KARUNIA R



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANGGA KARUNIA PUTRA  
NIM : 20301900103  
Program Studi : MAGISTER HUKUM  
Fakultas : HUKUM

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

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH BACA LELANG SWASTA DALAM MELAKUKAN USAHA KHUSUS PADA BIDANG JAKA LELANG

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, diahmediakan, 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, 31 DESEMBER 2021

Yang menyetujui

  
ANGGA KARUNIA P

\*Coret yang tidak perlu

## ABSTRAK

*Debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit yang dijaminan dengan hak tanggungan kepada kreditur, berdasarkan Pasal 6 UUHT kreditur berhak melakukan penjualan atas kuasanya sendiri melalui penjualan dimuka umum (lelang) dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut. Dalam hal ini kreditur melakukannya melalui kerjasama dengan Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelan.*

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang, dan untuk mengetahui hambatan dan solusinya.*

*Metode penenlitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara, dan data sekunder dengan membaca, mengkaji dan menganalisa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dengan teknik analisis kualitatif, ditafsirkan secara logis dan sistematis dan ditarik kesimpulan.*

*Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pelaksanaan Lelang dengan objek hak tanggungan Pada Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang, melalui tiga tahap yaitu pra lelang, 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 tesis ini adalah hukum pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang secara hukum diperbolehkan berdasarkan PMK No.160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang, dimana dalam pelaksanaannya harus dihadiri oleh pejabat penjual, saksi dan pejabat lelang kelas satu KPKNL.*

**Kata kunci;** *Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Lelang, Balai Lelang swasta,*

## ABSTRACT

*Taxes are considered very important in a welfare state, which is one of the revenues to increase the social welfare of the people in the country concerned. Indonesia is one of the countries that places tax as one of the sources of state revenue, of course criminal is the last effort in settling tax crime cases which is certainly like the case in article 44B of the law concerning the taxation procedures of the principle of ultimum remedium contained in the sound of the article in terms of cv media advertising services as taxpayers who do not pay value added tax are examples of cases in the Semarang district court in terms of applying the principle of the ultimum remedium.*

*This study is to find out and analyze the application of the Ultimum Remedium principle in imposing sanctions on taxpayers who commit tax crimes. To find out and analyze, the judge's considerations in examining and deciding tax crime cases, the obstacles encountered and the solutions in applying the Ultimum Remedium principle in imposing sanctions against taxpayers who commit tax crime.*

*The research method used is sociological juridical using primary and secondary data. As well as this type of research is analytical descriptive, primary data collection techniques conducted by interviews, and secondary data by reading, studying and analyzing primary legal materials, secondary legal materials, tertiary legal materials with qualitative analysis techniques, interpreted logically and systematically and drawn conclusions.*

*That the form of the application of the principle of ultimum remedium in tax criminal offenses has been carried out from the beginning of the handling of the case by offering the use of the tax amnesty law and article 44b of the law on general provisions and taxation procedures, and the judge's consideration is that the taxpayer has enjoyed the results of the act criminal taxation, the obstacles faced in its application are insufficient financial conditions and the company has been closed, the solution in applying the principle of ultimum remedium to taxpayers who commit tax crime.*

**Keywords:** *implementation, ultimum remedium principle, tax crime, taxpayer*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah Penulis panjatkan pada Allah SWT atas rahmat dan KaruniaNya yang telah memberikan kekuatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis yang berjudul *'Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang'* dengan kesabaran dan kesehatan yang merupakan persyaratan untuk meraih gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Berbagai hambatan dan kesulitan penulis hadapi selama penyusunan tesis ini.

Namun berkat bantuan, semangat, dorongan, bimbingan, dan kerjasama dari berbagai pihak sehingga hambatan kesulitan tersebut dapat teratasi untuk itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Bapak. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,SE., Akt, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang
3. Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program studi Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang
4. Dr. Hj. Dwi Istinah selaku Wakil Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang

Penulis menyadari tesis ini masih jauh dari kata sempurna akan tetapi penulis sudah berusaha semaksimal mungkin guna menyelesaikan penelitian ini, sekian

Demikian penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat bagi si pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

*Wasslamu'alaikum wr. Wb*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
ABSTRAK .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Kegunaan Penelitian .....	5
E. kerangka konseptual .....	6
F. kerangka Teoritis .....	7
G. Metode Penelitian .....	9
1. Metode Pendekatan .....	9
2. Spesifikasi Penelitian .....	10
3. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data .....	10
4. Lokasi Penelitian .....	11
5. Analisis Data .....	11
F. Sistematika Penulisan .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	14

1. Pengertian Hak Tanggungan .....	14
2. Objek Hak Tanggungan .....	15
3. Subjek Hak Tanggungan .....	16
4. Pemberian Hak Tanggungan .....	17
5. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan .....	20
6. Eksekusi Objek Hak Tanggungan .....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....	24
1. Pengertian Lelang .....	24
2. Dasar Hukum Lelang .....	26
3. Asas Lelang .....	29
4. Klasifikasi Lelang .....	30
5. Metode Penawaran Lelang .....	31
6. Syarat Lelang .....	31
7. Pelaksanaan Lelang Eksekusi .....	33
C. Tinjauan Umum Tentang Balai Lelang .....	35
1. Dasar Hukum Balai Lelang swasta .....	35
2. Pendirian Balai Lelang .....	35
3. Kegiatan Balai Lelang .....	39
4. Hak dan Kewajiban Balai Lelang .....	41
D. Lelang dalam Perspektif Islam.....	43
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
A. Gambaran Umum Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang.....	46
B. Pelaksanaan Lelang Dengan Objek Hak Tanggungan Pada Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang.....	48

C. Hambatan dan solusi Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Pada Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang.....	78
BAB IV PENUTUP .....	85
A. Kesimpulan .....	85
B. Saran .....	86
DAFTAR PUSTAKA .....	86
LAMPIRAN	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang masalah

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>

Mengembangkan perekonomian dan perdagangan merupakan salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. 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.

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 di perolehnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga

---

<sup>1</sup>M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), hal. 1.

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>2</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>

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>4</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,

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.43

<sup>3</sup> Efendi pperangai, praktik penggunaan tanah sebagai jaminnan kredit, jakarta, rajawali press, 2012, hal.9

<sup>4</sup> Siti Ummu Adillah, *Hukum Kontrak*, (Semarang: UNISSULA PERSS, 2010), hal. 13.

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 objek 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 objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

ketentuan operasional mengenai pelaksanaan lelang telah diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjualan lelang dengan objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.<sup>5</sup> Eksekusi melalui balai lelang swasta dimana dalam penjelasan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

Dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang

---

<sup>5</sup> | Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hal. 19-20.

Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, Balai Lelang dapat memberikan jasa pra lelang dan pasca lelang untuk lelang yang diselenggarakan Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) meliputi semua jenis lelang. Dalam kegiatan pra lelang dan pasca lelang inilah yang biasanya terjadi tindakan cara-cara lelang yang belum diketahui oleh masyarakat pada umumnya, oleh karena pejabat yang melaksanakannya tidak berpedoman pada ketentuan hukum yang ada, sehingga banyak *debitur* yang melakukan perlawanan hukum atas barang jaminan yang dilelang.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis masalah tersebut dalam penulisan Tesis dengan judul : **Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang Swasta dalam melakukan usaha khusus pada bidang jasa lelang.**

## **B. RUMUSAN MASALAH.**

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

1. Bagaimana pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada Balai Lelang Swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang?
2. Bagaimanakah hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang?

## **C. TUJUAN PENELITIAN.**

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



1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan lelang objek hak tanggungan oleh Balai Lelang Swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada Balai Lelang Swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang.

#### **D. Kegunaan Penelitian.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

##### 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.

##### 2. Manfaat Praktis

- c. Bagi masyarakat

Untuk menjadi bahan referensi bagi pembaca baik mahasiswa, dosen, maupun masyarakat umum agar mengetahui prosedur dan manfaat lelang.

- d. Bagi pelaksana lelang

Memberikan sumbangan pemikiran yang bisa mempermudah proses lelang sehingga menjadi daya tarik Bagi Pemerintah

Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam menyusun peraturan yang

bersifat melindungi kepentingan masing-masing pihak dalam pelaksanaan lelang.

## **E. Kerangka Konseptual.**

### **1. 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>1</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.

### **2. Balai Lelang Swasta**

Dalam penjelasan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

### **3. lelang**

ketentuan operasional mengenai pelaksanaan lelang telah diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjualan lelang dengan objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.

## F. kerangka Teoritis.

### 1. Teori perlindungan Hukum.

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu: Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>6</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan

---

<sup>6</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum , Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53

pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang responsif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>7</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>8</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan

---

<sup>7</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem, Remaja Rusdakarya*, Bandung, 1993, hal. 118

<sup>8</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal.59

secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>9</sup>

## G. Metode Penelitian.

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

### 1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam pembahasan skripsi ini adalah metode penelitian hukum *yuridis-empiris*, yang dimaksud pendekatan *yuridis* adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas dan peraturan perundang-undangan guna meninjau, melihat dan menganalisis suatu permasalahan.

Sedangkan metode pendekatan *empiris* merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat, atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau dengan keadaan nyata mengenai efektivitas hukum yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta serta data yang dibutuhkan.<sup>10</sup>

Sehingga yang dimaksud dengan *yuridis-empiris* adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktek yang

---

<sup>9</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, h. 385

<sup>10</sup> Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenada Media Group, 2018), hal. 152.

dijalankan oleh anggota masyarakat.

## 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 objek penelitian, kemudian ditarik suatu keyakinan tertentu guna mengambil kesimpulan.

## 3. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan 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. Wawancara dilakukan dengan responden ibu Indi Vari, SE selaku kepala Divisi III PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.

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.
  - 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 Dasar Pokok-pokok Agraria
  - h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
  - i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.
- 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.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikaan petunjuk maupun menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensklopedia.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, yang bertempat di Jalan Wolter Mongonsidi KM.01 No.01 Kec. Genuk Kota Semarang

#### 5. 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 analisi*, dengan harapan dapat diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti.<sup>11</sup>

#### H. Sistematika Penulisan.

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

##### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, kerangka konseptuan, kerangka teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

##### BAB II : TINJAUAN UMUM

Dalam bab ini berisi Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan yang terdiri dari pengertian Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan, Eksekusi Objek Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Lelang yang terdiri dari Pengertian Lelang, Dasar Hukum Lelang, Asas

---

<sup>11</sup> Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*



Lelang, Klasifikasi Lelang, Metode Penawaran Lelang, Syarat Lelang, Pelaksanaan Lelang Eksekusi, Lelang dalam Perspektif Islam, Tinjauan Umum tentang Balai Lelang swasta, yang terdiri dari Dasar Hukum Balai Lelang, Pendirian Balai Lelang, Kegiatan Balai lelang, Hak dan Kewajiban Balai lelang.

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

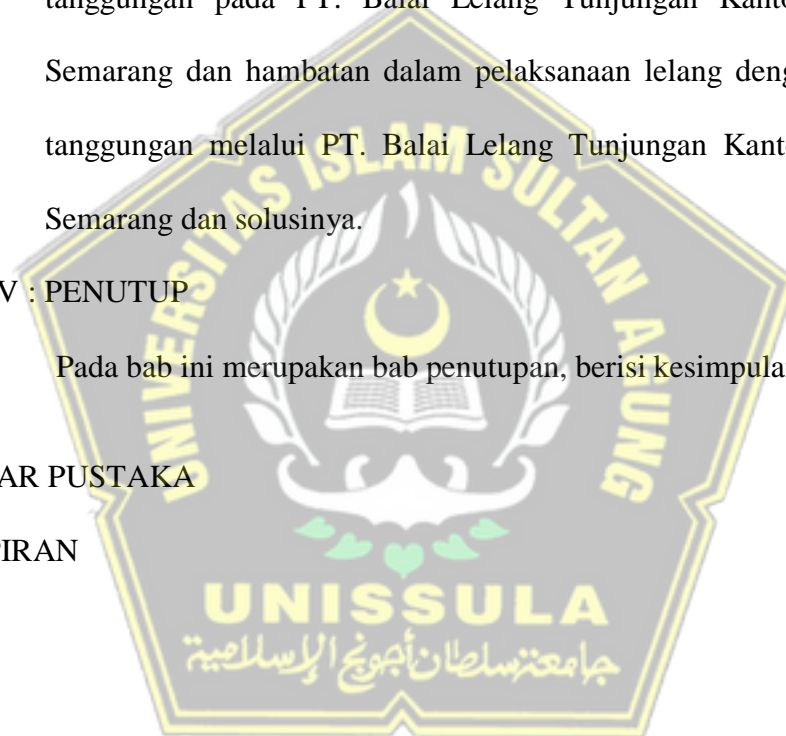
Pada bab ini dipaparkan mengenai pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan hambatan dalam pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan melalui PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan solusinya.

### BAB IV : PENUTUP

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

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan umum 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>12</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>13</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>14</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

---

<sup>12</sup> M. Kasir Ibrahim, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, (Surabaya: PT. Pustaka TintaMas, 1994), hal. 143

<sup>13</sup> Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2005), hal.21.

<sup>14</sup>C.S.T Kansil, Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah, (Jakarta: PustakaSinar Harapan, 1997), hal. 7.

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.

Dari penjelasan pengertian hak tanggungan diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.<sup>15</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 berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.

## **2. Objek Hak Tanggungan.**

Objek hak tanggungan meliputi hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan dibawah ini.<sup>16</sup>

- a. Hak atas tanah yang hendak dijamin utang harus bernilai ekonomis.
- b. Hak atas tanah tersebut harus didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Hak atas tanah tersebut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, agar apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk pelunasan utang.

Dalam Pasal 4 UUHT, menyebutkan bahwa objek hak tanggungan terdiri dari:

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

---

<sup>15</sup> Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 173

<sup>16</sup> Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.351

- 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 tanggungan.
- 3) Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 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
- 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.

### **3. subjek Hak Tanggungan.**

#### **a. Pemberi Hak Tanggungan**

Penjelasan mengenai pemberi hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yakni 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>17</sup>

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pada prinsipnya siapa saja dapat menjadi penerima hak tanggungan baik perorangan maupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dimana dalam ketentuan Pasal 9 UUHT menyatakan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan 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 dibuatnya 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.

#### **4. Pemberi Hak Tanggungan.**

Dalam hal pemberian hak tanggungan melalui beberapa tahapan yang harus dilalui berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam UUHT, yaitu dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk

---

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, Op.Cit., hal. 381-382.

memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT juga menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Menurut Purwadi Patrik dan Kashadi, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan dihadapan PPAT, sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada padawaktu didaftarkannya hak tanggungan.<sup>18</sup>

Sedangkan Pasal 10 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan diatas untuk memenuhi asas spesialisitas pemberian hak tanggungan diwajibkan untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT APHT tersebut harus dicantumkan hal hal dibawah ini.

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili para pihak-pihak terkait dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai

---

<sup>18</sup> Purwadi Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, (Semarang: Badan penerbit Universitas Diponegoro, 2009), hal. 123

domisili yang dipilih.

- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.
- d. Nilai tanggungan.
- e. uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Pasal 11 ayat (2) UUHT juga menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan atau menentukan dan mengubah jangka waktu sewa serta menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- 5) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- 7) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- 8) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- 9) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- 10) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

Jika diperhatikan secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran APHT dilakukan dengan tujuan memberikan alat bukti yang kuat dan nantinya akan dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

## **5. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan.**

Pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran yang dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan.<sup>9</sup>Dimana kewajiban tersebut tertuang pada Pasal 13 UUHT yang menjelaskan bahwa:

- a. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.



b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat

(2) UUHT, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

c. Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (1) UUHT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

d. Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (3) UUHT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (4) UUHT.

## **6. Eksekusi Hak Tanggungan.**

Dalam kamus hukum, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan, penyitaan, dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berhutang.<sup>10</sup> Sedangkan Sarwono menjelaskan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan

hukum tetap.<sup>19</sup>

Eksekusi objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur merupakan salah satu cara memperoleh kembali piutangnya apabila debitur wanprestasi, dimana wanprestasi yang di maksud adalah bahwasanya debitur tidak menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran utangnya sebagaimana yang di sepakati dalam perjanjian.<sup>20</sup>

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

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

---

<sup>19</sup> Sudarno, Kamus Hukum, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hal. 114.

<sup>20</sup> Sarwono, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 316.

bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

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

Dari rumusan Pasal 20 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara:

- 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

Dimana dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan 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.

Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas hak atas tanah.<sup>15</sup>

- 2) Berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT

Dimana dalam Pasal 14 UUHT yang menyatakan

- a) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

c) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) UUHT mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

d) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "DEMIKEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT baha irah-irah yang dicantumkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimana dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa adanya kekuatan eksekusi pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap dilaksanakan eksekusi tanpa menunggu putusan pengadilan karena Sertifikat Hak Tanggungan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana melalui tata cara dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.<sup>21</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang lelang.**

### **1. pengertian Lelang.**

Istilah lelang dalam dalam bahasa latin adalah auction yang berarti peningkatan

---

<sup>21</sup> Rocky Marbun, Kamus Hukum Lengkap, (Jakarta: Visimedia, 2012), hal. 215

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>22</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 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 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 ayat (1), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

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 90/PMK.06/2016 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

---

<sup>22</sup> salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal 239

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 idak dihadiri peserta lelang yang dilakukan melalui internet.
- f. Penawar tertinggi peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang.

## **2. Dasar 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>23</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

- 4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 5) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.
- 10) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

---

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hal. 113.

- 11) 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) 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 Prundang- undangan yang mengaturnya bahwa lelangnya bias dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan dipimpin oleh pejabat lelang

e. Asas Competition (Persaingan)

Asas ini merupakan gambaran dari 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 diinginkan oleh penjual tercapai. Berdasarkan asas lelang diatas, lelang sebagai sarana penjualan memanfaatkan jasa lelang untuk menjualkan barang-barang secara lelang.

#### 4. Klasifikasi Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang di klasifikasikan dalam beberapa macam:

a. Lelang eksekusi Pasal 1 ayat (4) PMK No 27/PMK.06/20016

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>20</sup>

b. Lelang non eksekusi wajib Pasal 1 ayat (5) PMK No 27/PMK.06/20016

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 (6) PMK No 27/PMK.06/20016

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

## 5. Metode Penawaran Lelang.

Dalam pelaksanaan lelang, cara-cara yang dilakukan dalam praktiknya dapat dilakukan melalui beberapa cara diantaranya disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diantaranya yaitu:

a. Secara Lisan

Jenis metode penawaran secara lisan ini termasuk dalam kategori lelang terbuka, dimana lelang dilakukan ditempat yang telah ditentukan oleh KPKNL dimana penawaran dilakukan secara lisan dihadapan peserta lelang dimana penawaran lelang dilakukan secara naik-naik atau turun-turun-turun.

b. Secara Tertulis

Dalam hal ini cara penawaran lelang dilakukan dalam keadaan tertutup atau lelang tertutup, dimana penawaran lelang dilakukan secara tertulis oleh peserta lelang tidak diketahui oleh peserta lelang yang lain. Penawaran lelang secara tertulis dikelompokkan lagi dalam beberapa cara diantaranya:

1) Tertulis dengan kehadiran peserta lelang

Dimana dalam hal ini peserta lelang diwajibkan hadir dalam pelaksanaan lelang untuk melakukan penawaran harga lelang.

2) Tertulis tanpa kehadiran peserta lelang

Dalam hal ini peserta lelang diperbolehkan untuk tidak hadir

dilakukan melalui surat elektronik, tromol pos, atau melalui internet baik dilakukan dengan cara terbuka ataupun cara tertutup.

## **6. 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 27/PMK.06/2016. bahwa lelang harus terbuka untuk umum sesuai dengan asas transparansi.
2. Pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06 /2016 tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang.

4. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu, yakni dalam Pasal 51 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, 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 (35) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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 27/PMK.06/2016 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.

## **7. 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>24</sup>

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, aturan yang dipakai adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dimana ada beberapa tahapan yang harus dilaksanakan dan tidak boleh ditinggalkan yakni prosedurnya sebagai berikut:

Dalam Pasal 11 ayat (1) PMK No 27/PMK.06/2016 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.

- a. Kemudian KPKNL melakukan verifikasi dokumen-dokumen yang terlampir, apabila dinyatakan berkas dokumen tersebut telah lengkap maka

---

<sup>24</sup> Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, Al'Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013, hal. 56.

KPKNL mengeluarkan penetapan hari, tanggal dan jam lelang.

- b. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang sesuai dengan aturan yang sudah ada yakni dijelaskan dalam PMK No 27/PMK.06/20016 Pasal 54 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.
- c. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan kerekening KPKNL sesuai amanat PMK No 27/PMK.06/20016 Pasal 34 ayat (1) yakni dimana dalam setiap pelaksanaan lelang, Peserta Lelang harus menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang.
- d. Pelaksanaan lelang yang berwenang melakukan lelang eksekusi adalah pejabat lelang kelas I (satu) dimana pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang.
- e. 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.
- f. 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. KPKNL menyerahkan dokumen-dokumen barang yang dilelang tersebut kepada pemenang lelang beserta risalah lelang sebagai bukti telah terjualnya objek lelang.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Balai Lelang.**

### **1. Dasar Hukum Balai Lelang.**

Sejarah dari aturan mengenai balai lelang untuk pertama kali dibuat berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang, dimana dalam kebijakan tersebut berisiregulasi bahwa sector swasta diberi peluang untuk usaha dibidang lelang.

Yang kemudian diubah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 229/KMK.01/1997 tentang Balai Lelang. Selanjutnya, ketentuan tentang balai lelang diganti berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang, Keputusan ini kemudian diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 509/KMK.01/2000. Selanjutnya, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 306/KMK.01/2002 yang diganti berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Balai Lelang.

Kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010. Serta perubahan yang terakhir yaitu melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.<sup>25</sup>

### **2. Pendirian Balai Lelang**

Balai lelang dalam bentuk Perseroan Terbatas, tentunya diperlukan jaminan hukum ataupun kepastian hukum yang dapat menimbulkan rasa kepercayaan masyarakat atas keberadaan kantor lelang tersebut dimana sebagai salah satu sarana perekonomian

---

<sup>25</sup> Made Soewandi, Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet , (Yogyakarta: Yayasan Gloria ,2005), hal. 28

yang bersifat terbuka dan objektif.<sup>26</sup> Dalam hal pendirian balai lelang berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, dimana balai lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, BUMN, BUMD, Swasta nasional, BUMN, BUMD yang bekerjasama dalam bentuk patungan.

Dalam pendirian operasional balai lelang, hal yang harus dipenuhi sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan izin operasional balai lelang diajukan oleh direksi atau pengurus kepada Direktur Jenderal dengan format sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang Pasal 4 ayat (2) yakni harus memuat:
  - 1) Akta pendirian balai lelang, yang dibuat di hadapan Notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang.
  - 2) Bukti modal disetor paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
  - 3) Rekening koran atas nama balai lelang yang bersangkutan.
  - 4) Proposal pendirian balai lelang memuat antara lain.
    - a) Ruang lingkup kegiatan balai lelang.
    - b) Struktur organisasi berikut personil, termasuk tenaga penilai, tenaga hukum, apabila tenaga penilai dan tenaga hukum bekerja sebagai karyawan balai lelang yang bersangkutan.

---

<sup>26</sup> Eko Setyo Pambudi, Peran Dan tanggung jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun), Jurnal Repertorium Volume IV nomor 2 Juli - Desember 2017, hal. 119.



- c) Rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun.
- 5) Neraca awal balai lelang yang bersangkutan
  - 6) Sertifikat atau tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun serta foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 60 m<sup>2</sup> dan gudang atau tempat penyimpanan barang dengan luas paling kurang 100 m.
  - 7) Fotokopi identitas para pemegang saham dan direksi balai lelang dengan menunjukkan aslinya.
  - 8) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) balai lelang, para pemegang saham dan direksi dengan menunjukkan aslinya, khusus untuk pemegang saham berkewarganegaraan asing tunduk pada ketentuan perpajakan yang berlaku.
  - 9) Surat Pernyataan dari para pemegang saham dan direksi balai lelang bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kredit macet di bank pemerintah atau swasta dan tidak termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT).
  - 10) Surat Keterangan Domisili kantor balai lelang dari kelurahan setempat.
  - 11) Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau surat izin atau keterangan sejenis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
  - 12) Bukti tersedianya tenaga penilai berupa ijazah atau sertifikat penilai dan surat perjanjian kerja, apabila tenaga penilai yang bersangkutan berasal dari luar balai lelang.
  - 13) Bukti tersedianya tenaga hukum berupa ijazah sarjana hukum dan surat perjanjian kerja, apabila tenaga hukum yang bersangkutan berasal dari

luar balai lelang Fotokopi Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) dan fotokopi surat izin

bekerja.

Izin operasional balai lelang diberikan setelah pengecekan persyaratan dokumen dan dilakukan peninjauan lokasi. Balai lelang dalam mengembangkan usahanya dibidang jasa lelang, balai lelang dapat membuka kantor perwakilan untuk memaksimalkan kinerja usahanya. Dimana dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang menerangkan bahwa:

- a. Balai lelang dapat membuka kantor perwakilan.
- b. Kantor perwakilan balai lelang tidak berstatus badan hukum tersendiri.
- c. Direksi balai lelang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kegiatan kantor perwakilan.
- d. Pemimpin kantor perwakilan bertindak untuk dan atas nama direksi balai lelang.

syarat yang harus dipenuhi dalam membuka kantor perwakilan balai lelang diatur dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang balai lelang yang akan membuka kantor perwakilan, wajib mengajukan permohonan izin secara tertulis kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah tempat kedudukan balai lelang atau Kepala Kantor Wilayah

tempat kantor perwakilan balai lelang. Dalam melakukan permohonan izin persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Pernyataan dari direksi balai lelang yang bersangkutan bahwa balai lelang bertanggung jawab terhadap pelayanan jasa lelang oleh kantor perwakilannya.
- b. Susunan pengurus kantor perwakilan balai lelang.
- c. Sertifikat atau tanda bukti kepemilikan atau surat perjanjian sewa dengan jangka waktu sewa paling singkat 2 (dua) tahun dan foto sebagai data pendukung tersedianya fasilitas kantor dengan luas paling kurang 36 m.
- d. Surat keterangan domisili kantor perwakilan balai lelang dari kelurahan setempat.
- e. SITU atau surat izin atau surat keterangan sejenis yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.

Dalam perkembangannya masyarakat menganggap bahwa balai lelang sama dengan kantor lelang Negara, padahal balai lelang bukan kantor lelang Negara akan tetapi hanya sebagai partner mitra kerja saja dibidang lelabng.

### **3. Kegiatan Balai Lelang**

Balai lelang sebagai badan hukum yang kegiatan usahanya berjalan dibidang jasa, harus menumbuhkan rasa kepercayaan dari masyarakat bahwa balai lelang dalam menjalankan usahanya bersifat jujur, bersih, terpercaya dan professional.

Kegiatan usaha balai lelang dalam jasa lelang, harus berdasarkan persetujuan atau kuasa yang diberikan oleh pemilik objek lelang. Dimana sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang yakni

- a. Balai lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau penjual hanya untuk jenis lelang non eksekusi sukarela, yaitu:
  - 1) Lelang barang milik BUMN atau BUMD berbentuk Persero.
  - 2) Lelang harta milik bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
  - 3) Lelang barang milik perwakilan Negara asing.
  - 4) Lelang barang milik swasta, perorangan atau badan hukum badan usaha.
- b. Dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1) PMK Nomor 160/PMK.06/2013, balai lelang mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat.

Kegiatan usaha jasa lelang balai lelang tidak hanya sebatas yang disebutkan diatas akan tetapi berdasarkan Pasal 16 PMK Nomor 160/PMK.06/2013 bahwa kegiatan usaha balai lelang meliputi jasa Pra lelang dan pasca lelang untuk semua jenis lelang.

- a. kegiatan jasa pra lelang

Kegiatan jasa pra lelang dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang meliputi sebagai berikut:

- 1) Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang

akan dilelang.

- 2) Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang.
  - 3) Menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang.
  - 4) Menguji kualitas dan menilai harga barang.
  - 5) Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang.
  - 6) mengatur asuransi barang yang akan dilelang.
  - 7) Memasarkan barang dengan cara-cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya.
  - 8) Menyiapkan atau menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang.
- b. Jasa pasca lelang

Kegiatan jasa pasca lelang dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang

- 1) Pengaturan pengiriman barang.
- 2) Pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli.
- 3) Jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dari kegiatan balai lelang yang dijelaskan diatas hal yang paling terpenting adalah bagaimana balai lelang dituntut untuk mencari inovasi- inovasi yang terbaru dalam hal pemasaran barang lelang yang baik. Karenatanpa adanya kegiatan ini, maka balai lelang akan sulit mengumpulkan peserta atau pembeli lelang yang banyak dan potensial, akibatnya lelang akan tidak laku atau harganya tidak optimal.

#### **4. Hak dan Kewajiban Balai Lelang.**

Balai lelang dalam menjalankan usaha dibidang jasa lelang sesuai dengan Pasal 22

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, dimana balai lelang memperoleh hak-hak yang dilindungi oleh hukum dimana balai lelang berhak

- c. Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasapralelang.
- d. Mengadakan kesepakatan dengan Pembeli barang untuk melaksanakan jasa pascalelang.
- e. Menerima imbalan jasa pralelang atau pascalelang yang disepakati.
- f. Mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang.
- g. Menentukan cara penawaran lelang.
- h. Menerima Salinan Risalah Lelang dari KPKNL atau Pejabat Lelang
- i. Mengusulkan Pemandu Lelang.

Kewajiban balai lelang terdapat dalam pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 dimana balai lelang dalam menjalankan usahanya berkewajiban untuk:

- a. Membayar imbalan jasa Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan.
- b. Menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang dan salinan rekening koran balai lelang yang mencantumkan data penyetoran uang jaminan penawaran lelang sesuai dengan ketentuan kepada Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.
- c. Mengembalikan uang jaminan penawaran lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli.
- d. Menyetorkan Bea Lelang ke kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh Pembeli.
- e. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari Pembeli yang wanprestasi

kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

- f. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari Pembeli yang 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang dan sebesar 50% (lima puluh persen) kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I.
- g. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor atau transfer, salinan rekening koran balai lelang yang mencantumkan data pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang, PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah atau Bangunan, kepada Pejabat Lelang pada saat memintasalinkan Risalah Lelang.
- h. Menyerahkan Kutipan Risalah Lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada pembeli setelah kewajiban Pembeli dipenuhi.
- i. Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada pembeli setelah kewajiban Pembeli dipenuhi.
- j. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima.
- k. Menyelenggarakan administrasi perkantoran dan pelaporan.

#### **D. Lelang dalam Persepektif 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>27</sup>

Lelang termasuk dalam kategori jual beli, akan tetapi ada perbedaan yang mencolok

---

<sup>27</sup> Badri Khaeruman, *Ulum Al Hadis* (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hal. 46.

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>28</sup>

Hukum lelang dalam ajaran islam, ada beberapa pendapat dari para ulama, dimana masing-masing mempunyai penafsiran yang berbeda dimana ada yang memperbolehkannya dan ada juga yang memakruhkannya.

a. Yang Memperbolehkan

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

*“Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada. Dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ini?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut” (HR. Ahmad, Abu Dawud, an-Nasa`i, dan at-Tirmidzi)*

b. Yang Memakruhkan

Namun ternyata ada juga ulama yang memakruhkan transaksi lelang. Di antaranya Ibrahim an-Nakha`i. Beliau memakruhkan jual beli;

*“Aku mendengar Rasulullah saw melarang jual beli lelang.”(HR. Al-Bazzar).*

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

---

<sup>28</sup> Aiyub Ahmad, Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif, (Jakarta:Kiswah, 2004), hal. 3.



yang memang dilarang, dimana harus berdasarkan syarat-syarat yang ditentukan dan disesuaikan dengan hukum Islam sesuai aturan Al Quran, Al Hadist, dan Ijma' Ulama dan aturan hukum syariat.<sup>29</sup>



---

<sup>29</sup> Satya Haprabu, Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam, Jurnal Repertorium, Volume IV Nomor 1, Januari-Juni 2017, hal. 59.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Balai lelang Swasta yang menjalankan usaha khusus dibidang jasa lelang

Penelitian ini dilakukan di PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang yang beralamat di Jalan Wolter Monginsidi KM.01 No.01. PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang merupakan salah satu dari kantor perwakilan, dimana kantor pusat dari PT. Balai Lelang Tunjungan berada di Surabaya yang sudah berdiri sejak tahun 1998.

Pada saat ini PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang berkonsentrasi dalam melaksanakan lelang berkala baik itu property maupun non property. Selain itu PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang juga membuka kesempatan bekerjasama dengan instansi-instansi swasta dan pemerintah untuk melakukan lelang.

PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dalam menjalankan usahanya dilengkapi dengan legalisasi dan kelengkapan administrasi yang memberikan jaminan hukum bagi para pengguna jasanya diantaranya yaitu<sup>1</sup>:

1. Legalitas
  - a. SK Kepala Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN) dengan No.Kep.03/PN/1999 tertanggal 17 Februari 1999
  - b. Akta Pendirian Perseroan tanggal 17 juni 1998 Nomor 11, yang dibuat oleh Notaris H.M Soetjipto, SH
  - c. Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Balai Lelang Tunjungan tanggal 16 Juni 2000 Nomor 14, yang dibuat oleh Notaris H.M Soetjipto, SH

- d. Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Balai Lelang Tunjungan tanggal 7 Juli 2007 Nomor 36, yang dibuat oleh Notaris Rusdi Mulyono, SH
  - e. Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Balai Lelang Tunjungan tanggal 29 Juli 2008 Nomor 108, yang dibuat oleh Notaris Rusdi Mulyono, SH
  - f. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan diperbarui melalui Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.229/KMK.01/1997 tanggal 4 Juli 1997
  - g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I
  - h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II
  - i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.
  - j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Kelengkapan Administrasi
- a. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas No.13.01.1.74.11464
  - b. Surat Izin Usaha Perdagangan Besar No.085/13/SIUP-BNI/2000
  - c. Surat Keterangan Domisili No. 511.2/033/436.8.2.1.17/2007
  - d. Sertifikasi Anggota The Association of Indonesian Auction Companies (ASBALI) No. 002/VIII/2007
  - e. Kartu Nomor Pokok wajib Pajak No. 01.739.723.3-611.000

Wilayah kerja dari PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang adalah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia bekerjasama dengan Kantor

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penulis memperoleh informasi dan data mengenai tinjauan hukum pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang melalui wawancara langsung dengan ibu Indi Vari SE, selaku Kepala Divisi III PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.

**B. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Pada Balai Lelang swasta yang menjalankan usaha khusus di bidang jasa lelang .**

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>2</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 apabila *debitur* melakukan *wanprestasi* biasanya *kreditur* melakukan sebuah teguran kepada *debitur* melalui surat peringatan sebanyak tiga kali guna bernegosiasi untuk memperoleh solusi yang terbaik dari masing-masing yang berkepentingan. Apabila dalam negosiasi tersebut tidak memperoleh titik temu yang terbaik dimana *debitur* tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan maka *kreditur* akan melakukan eksekusi guna mengamankan aset keuangan *kreditur*.

Eksekusi dari jaminan fasilitas kredit yang dijaminakan dengan hak tanggungan yang dilakukan *kreditur* dapat dilakukan melalui beberapa cara yaitu diatur dalam

Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) melalui penjualan objek hak tanggungan secara sukarela atau dibawah tangan, melalui *fiat* pengadilan atau melalui *parete* eksekusi Pasal 6 UUHT.

Lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh *kreditur* sebagaimana berpedoman pada Pasal 6 UUHT yaitu apabila *debitur* cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam pelaksanaan eksekusinya dimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) merupakan kekuatan *fiat* eksekusi yang kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Artinya *kreditur* berhak melakukan pelelangan atas jaminan objek hak tanggungan yang diberikan oleh *debitur* tanpa harus meminta izin ataupun persetujuan dengan *debitur* sehingga nantinya apabila objek jaminan hak tanggungan laku lelang, *kreditur* dapat mengambil pelunasan dari penjualan lelang tersebut. Dimana sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **2. Tahapan Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan**

Pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh *kreditur* berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis *kreditur* menyerahkan tugas kepada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang sebagai penyelenggara

lelang. *Kreditur* lebih menyukai menggunakan jasa balai lelang (PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang) dengan beberapa pertimbangan diantaranya penyediaan jasa pra lelang, pelaksanaan lelang sampai pasca lelang dimana kelebihan yang bisa didapatkan antara lain:

a. Aspek Hukum Terjamin

Dilihat dari segi hukum akan lebih terjamin, karena setiap aset yang akan dilelang harus melalui proses pengecekan dokumen ke instansi yang terkait. Mengingat banyaknya permasalahan yang sering timbul dalam jual beli barang. Oleh karena itu, pengecekan ini merupakan hal yang penting bagi pembeli.

b. Cepat

Untuk penjualan aset dalam jumlah besar, maka dilihat dari segi waktu penjualan sistem lelang akan lebih cepat, karena Balai lelang memiliki tim yang profesional. Dimana tenaga kerja terdiri dari berbagai latar belakang pendidikan serta pengalaman dan keahlian yang saling mendukung, dimana dalam penangananan pelaksanaan lelang dilakukan dengan pengamatan dimana hasil pengamatan tersebut dianalisa dan akan menentukan penanganan yang paling sesuai untuk aset-aset tersebut. Seperti inventarisasi awal aset, administrasi data-data, pemasaran (*marketing*), kegiatan pameran (*open house*), pelaksanaan lelang.

c. Terbuka dan Objektif

Lelang dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai, yakni mengundang calon peminat atau pembeli sebanyak mungkin, sehingga pelaksanaannya sangat terbuka dan objektif.

d. Harga Optimum

banyak penawar maka semakin tinggi harga yang akan ditawarkan. Oleh karena itu apabila peserta lelang sudah berminat atas aset tersebut maka harga yang terbentuk menjadi lebih tinggi dari nilai limit yang telah ditetapkan.

e. Ekonomis

Biaya yang dikeluarkan dalam rangka pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang yaitu<sup>4</sup>:

- 1) Bea lelang penjualan atas barang tidak bergerak 1,5% dari harga terbentuk lelang
- 2) Pajak PPh sebesar 2,5%
- 3) Bea batal lelang per *debitur* Rp. 250.000,00 dibebankan kepada penjual
- 4) Bea lelang pembeli atas barang tidak bergerak sebesar 2% dari harga terbentuk lelang
- 5) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari harga terbentuk lelang sampai Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis proses pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang menurut Indi Vari dasar hukum dari kegiatan jasa lelang objek hak tanggungan ada pada Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, dimana balai lelang dalam melaksanakan lelang objek hak tanggungan hanya sebatas jasa pra lelang dan pasca lelang, sedangkan dalam pelaksanaan lelangnya harus berkoordinasi dengan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas Satu.

Dalam pelaksanaan lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana telah diatur mengenai tahapan-tahapan dari proses lelang, dimana terdiri dari proses pra lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang dimana akan dijelaskan dengan bagan di bawah ini.

a. Proses Pra lelang

Proses pra lelang adalah rangkaian kegiatan yang harus dilalui sebelum hari lelang dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang dan professional guna mengoptimalkan hasil lelang.



**Skema Tahapan Pelaksanaan Pra lelang, Sumber PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.**

1) Perjanjian kerjasama

Dalam setiap menjalankan usahanya PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang diawali dengan sebuah perikatan dimana dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor.160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang, bahwa balai lelang dalam menjalankan kegiatan usahanya balai lelang berhak mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan kegiatan pra lelang dan pasca lelang.

Balai lelang dalam hal ini mengadakan perjanjian tertulis dengan *kreditur*



baik yang berstatus badan hukum maupun perseorangan untuk melakukan kegiatan kerja sama dalam pelaksanaan proses lelang, baik dalam segi pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Didalam perjanjian kerjasama ini diatur mengenai hak dan kewajiban dari PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan *kreditur* serta diatur mengenai jumlah nominal *sukses fee* yang harus dibayarkan *kreditur*, dimana *sukses fee* terbagi dalam *sukses fee* objek lelang terjual dan *sukses fee* objek lelang terjual sebelum lelang.

*Sukses fee* objek lelang terjual didapatkan ketika dalam pelaksanaan lelang objek lelang terjual, sehingga PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang harus bekerja keras untuk mendapatkan peserta yang potensial agar objek lelang terjual sehingga *sukses fee* didapatkan. Sedangkan *sukses fee* sebelum lelang diterima pada pada saat *debitur* melunasi utang nya yang diterima melalui fasilitas kredit dari *kreditur* sehingga membatalkan lelang.

## 2) Surat perintah kerja

Setelah diadakannya perjanjian kerja sama antara *kreditur* dan PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang yang dituangkan dalam MOU/Surat kerja. Dimana sebagai acuan perintah kerja dari PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang untuk mewalili *kreditur* dalam proses lelang. Dalam penandatanganan MOU disertai dengan penyerahan berkas atau dokumen yang menjadi syarat lelang dimana dokumen tersebut terdiri dari

### a) Dokumen umum (harus Asli)

1. Surat permohonan lelang
2. Surat penetapan harga limit
3. Surat pernyataan bahwa harga limit ditetapkan berdasarkan penilai

Independent (Nama KJPP, No. Tanggal penilaian) Khusus untuk

harga limit lebih dari 1 miliar

4. Surat pernyataan bahwa debitur *wanprestasi*
5. Surat pernyataan apabila terjadi gugatan
6. Surat penunjukan pejabat penjual
7. Surat keterangan perincian hutang terakhir
8. Surat keterangan rekening transfer hasil bersih lelang

b) Dokumn khusus

1. Sertifikat bukti kepemilikan hak
2. Sertifikat hak tanggungan
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan
4. Somasi (surat peringatan I,II,III) dan tanda tangan terima atas pengiriman surat tersebut
5. Laporan penilaian jaminan
6. Pernyataan penguasaan barang
7. Surat pemberitahuan lelang kepada debitur maksimal debirikan H-1 sebelum lelang

3) Cheklist

Setelah dokumen diserahkan, PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang melakukan verifikasi data dokumen yang akan dilakukan oleh *staf legal* yang ada, dimana apakah sudah lengkap atau belum. Karena dokumen tersebut menjadi landasan dasar *transfer of ownership* perpindahan kepemilikan<sup>30</sup> kurangnya dokumen lelang nantinya akan menjadikan atau mengakibatkan batalnya lelang, hal itu yang membuat para

---

<sup>30</sup> wawancara dengan Indi Vari, Kepala Divisi III . PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, Tanggal 2 November 2021.

kreditur lebih suka menggunakan jasa balai lelang karena tidak semua debitur mengetahui aspek hukum dari dokumen-dokumen persyaratan lelang.

#### 4) Pendaftaran ke KPKNL

Dalam pelaksanaan lelang yang berwenang untuk melakukan

Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 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 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 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.27/PMK.06/2016 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 balai lelang 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.



5) Surat pemberitahuan proses pra lelang

PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, 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 PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang juga memberikan mediasi, akan tetapi batas dari mediasi tersebut hanya sebatas menjelaskan bahwasanya *debitur* harus segera melunasi utang akan tetapi balai lelang tidak di fungsikan untuk menagih seperti halnya *debt collector*.

PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang juga menjelaskan bahwasanya apabila *debitur* ingin menjual objek hak tanggungan tanpa melewati lelang eksekusi bisa dilakukan melalui penjualan di bawah tangan yaitu berdasarkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT dimana atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat di laksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan di peroleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan waktu yang sangat singkat.

Dalam memberikan solusi atau mediasi, balai lelang harus sesuai dengan koridor hukum yang diperbolehkan oleh perundang-undangan. Dimana salah satunya tidak boleh menjual objek lelang selain dengan cara lelang terhadap barang yang dikuasakan kepadanya untuk dijual secara lelang. Yang nantinya apabila balai lelang melakukan pelanggaran atas ketentuan hukum yang ada akan dikenakan sanksi, dimana sanksi tersebut bisa mencabut izin operasional balai lelang.

Dalam memberikan surat pemberitahuan proses pralelang PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, juga melakukan survei jaminan objek hak tanggungan, dimana survei yang dilakukan berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang diterimanya.

PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, akan melakukan peninjauan awal yakni pencocokan dokumen atau fisik dengan tujuan untuk memastikan bahwa kondisi bangunan atau fisik aset tersebut cocok dengan dokumen pendukungnya, khusus aset properti meneliti lokasi dan lingkungan sebagai bahan masukan dalam pertimbangan nilai dan market ability properti tersebut. Kegiatan survei ini, juga difungsikan sebagai penilaian aset apparsial dimana merupakan bagian yang perlu harmonisasi antara hasil penilaian dengan harga yang dikehendaki.

Penilaian ini juga digunakan untuk menentukan harga limit (harga terendah) merupakan bagian yang kritis karena harus ada penyesuaian hasil penilaian dengan harga pasar yang dikehendaki investor berdasarkan pengalaman lelang Survei keadaan atau kondisi objek lelang yang telah di tinjau dandinilai perlu dipilah-pilah dalam survei ini juga difungsikan aset-aset mana yang memerlukan perbaikan ringan karena nantinya akan mempengaruhi penilaian bagi setiap calon pembeli atau peserta lelang pada saat *open house*.

Foto aset juga dilakukan PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, guna nantinya akan di buat rangkuman atau penjelasan secara menyeluruh mengenai keunikan setiap aset atau barang yang akan dijual melalui lelang untuk keperluan pemasaran. Berdasarkan wawancara dengan Indi Vari selesainya survei objek lelang hak tanggungan, maka secara teknis aset siap dievaluasi dari segi nilai dan siap dipasarkan (*marketing campaign*).

6) Penetapan tanggal lelang KPKNL

Setelah pengajuan pelaksanaan lelang PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang 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 (15) Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 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.

7) *Kreditur* menerbitkan surat pemberitahuan lelang kepada debitur

Jadi sebelum lelang di laksanakan berdasarkan surat penetapan lelang yang di keluarkan oleh KPKNL, menyebutkan bahwa pihak *kreditur* harus memberitahukan kepada *debitur* mengenai pelaksanaan lelang. 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.

8) Pengumuman lelang pertama

Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual dan penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat

lelang kelas satu. Dimana pengumuman lelang berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 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 PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang melakukan pengumuman lelang pertama melalui selebaran atau *flyer* dimana dalam Pasal 52 ayat (1) peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pengumuman lelang sedikitnya memuat:

- 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*
- 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.



1) Syarat tambahan dari Penjual jika ada

**PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANJUNGAN**

Berdasarkan pasal 6 ayat 1 dan 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, PT. Sarana Perumahan Jawa Tengah akan melakukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, melalui jasa pra lelang PT. Balai Lelang Tunjungan dengan sistem penawaran secara tertutup tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang internet dengan penawaran tertutup (Closed Bidding) terhadap aset debitur PT. Bawal Sentosa Dwi Agung :

1. Satu Paket : Dua Bidang Tanah SHM No. 223 LT. 2.500 m<sup>2</sup> dan SHM No. 220 LT. 2.320 m<sup>2</sup> keduanya s.d. HASAN WILAYA, terletak di Ds. Kutagandok, Kec. Kutawaluyo, Kab. Karawang, Setempat dikenal di Raya Kutagandok, Kec. Kutawaluyo, Kab. Karawang, Harga Limit Rp. 1.131.000.000,00 Setoran Uang Jaminan Rp. 500.000.000,00.
2. Satu Paket : Empat Bidang Tanah SHM No. 01982 LT. 7.600 m<sup>2</sup>, SHM No. 01983 LT. 4.372 m<sup>2</sup>, SHM No. 01985 LT. 5.980 m<sup>2</sup>, SHM No. 236 LT. 8.022 m<sup>2</sup>, keduanya s.d. HASAN WILAYA, terletak di Ds. Kutagandok, Kec. Kutawaluyo, Kab. Karawang, Setempat dikenal di Raya Kutagandok, Kec. Kutawaluyo, Kab. Karawang, Harga Limit Rp. 6.056.400.000,00 Setoran Uang Jaminan Rp. 3.000.000.000,00.
3. Satu Paket : Tiga Bidang Tanah SHM No. 01988 LT. 3.125 m<sup>2</sup>, SHM No. 01984 LT. 2.870 m<sup>2</sup>, keduanya s.d. HASAN WILAYA, terletak di Ds. Kutajaya, Kec. Kutawaluyo, Kab. Karawang, Setempat dikenal di Raya Kutagandok, Kec. Kutawaluyo, Kab. Karawang, Harga Limit Rp. 6.097.000.000,00 Setoran Uang Jaminan Rp. 3.000.000.000,00.

**PELAKSANAAN LELANG**

Hari : Rabu  
 Tanggal : 28 Maret 2018  
 Waktu : 11.00 WIB (Waktu Standar)  
 Alamat Domain : <http://www.lelangindonesia.com/lelang>  
 Tempat Lelang : KPKNL, Purwokerto, Jl. Silwangi No. 3 Purwokerto  
 Penetapan Penawaran : Balai Lelang Akhir penawaran

**SYARAT DAN KETENTUAN LELANG**

1. Lelang dilaksanakan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (Closed Bidding) pada alamat [www.lelangindonesia.com](http://www.lelangindonesia.com).
2. Tata cara mengikuti lelang dapat dilihat pada menu "Tata Cara dan Prosedur dan Panduan Penggunaan" pada domain tersebut.
3. Calon peserta lelang mendapatkan diri dan mengaktifkan akun aplikasi lelang email pada alamat domain di atas dengan menggunakan softcopy KTP, NPWP dan nomor rekening tabungan atas nama diri sendiri.
4. **URAIAN JAMINAN PENAWARAN LELANG :**
  - a. Peserta lelang diwajibkan membayar uang jaminan penawaran lelang dengan jumlah / nominal yang ditetapkan harus sama dengan uang jaminan penawaran lelang yang diwajibkan penjual dalam pengumuman lelang, dibuktikan sebagai (bukan dicair). Setoran jaminan lelang harus sudah efektif diterima oleh KPKNL, sebelum keberangkatannya ke (tempat) saat sebelum pelaksanaan lelang.
  - b. Uang jaminan Penawaran Lelang diartikan ke nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang. Nomor VA akan dibriks secara otomatis pada peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran, data identitas (bukan akan valid, dan nomor) barang yang dibidang.
  - c. Penawaran lelang dimulai paling sedikit bernilai dengan nilai Rp0. Penawaran lelang dapat diturunkan berkali-kali.
  - d. Penawaran lelang harus minimum harga pembelian dan bisa lelang sebesar 2% paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak pelaksanaan lelang. Apabila menang atau tidak melurus kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, maka uang jaminan akan diartikan ke kas negara.
  - e. Objek dibidang dalam kondisi apa adanya dengan segala konsekuensi di biaya bertanggung atas objek lelang. Peserta lelang dianggap telah mengetahui kondisi objek lelang. Peserta Lelang dapat melihat barang yang dibidang sejak pengumuman ini terbit.

Semarang, 27 Februari 2018

PT. BALAI LELANG TUNJUNGAN      PT. SARANA PERUMAHAN JAWA TENGAH      KPKNL PURWAKARTA  
 INFO : 0819 9090 0627 / (024) 76 745 745 / 0858 0022 9896

Gambar 1: Pengumuman Lelang 1 PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang

9) Pengurusan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ke BPN

Sebagai persyaratan untuk dilakukan lelang berdasarkan Pasal 25 ayat

(1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual harus mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan setempat. Dalam hal barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang. SKPT merupakan hal yang sangat penting bagi calon pembeli untuk mengetahui mengenai aset tersebut

apakah terdapat permasalahan atau tidak, sehingga kepastian hukum saat dilakukan balik nama sertifikat akan terjamin.

10) Kegiatan pemasaran (sepanduk, *flyer*, poster)

Untuk menjamin pencapaian target penjualan atas aset property atau aset yang lain, maka diperlukan suatu metode penyebarluasan informasi yang efektif dan efisien guna mencapai sasaran pasar. Strategi pemasaran untuk setiap jenis asset atau properti disesuaikan dengan karakteristik dan spesiflkasinya. Keberhasilan penjualan aset melalui lelang tidak lepas dari ketepatan dalam menentukan strategi pemasaran. Menurut Indi Vari salah satu kelebihan yang dilakukan oleh PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dalam melaksanakan lelang objek jaminan hak tanggungan adalah dari segi pemasaran dimana PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang melakukan usaha-usaha pemasaran untuk mendapatkan hasil yang optimal. Sebelum melaksanakan kegiatan *market approach*, maka diperlukan pemahaman yang komprehensif terhadap tahapan yang akan dilakukan baik sebelum, pada saat atau setelah lelang supaya pendekatan yang dilakukan dapat mencapai sasaran dengan baik dan tepat. Garis besar promosi yang digunakan dalam strategi pemasaran PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dalam melakukan pendekatan terhadap pasar adalah:

a) Maksimalisasi Data Base Pelanggan

Data pelanggan dari berbagai jenis kegiatan lelang yang telah dilaksanakan menjadi basis utama penyebaran informasi pemasaran, Secara berkala dilakukan penyesuaian dan pembaharuan (*up dating*) terhadap data base pelanggan untuk mengetahui status terakhir dan

menjaga efektivitas

b) *Personal Presentation* atau *Personal Selling*

Ditujukan kepada pelanggan utama (*prime customer*) atau pembeli potensial lainnya, baik dari perusahaan maupun perorangan untuk lebih meyakinkan dan menambah tingkat kepastian transaksi. Sajian dapat berupa informasi visual bernarasi yang berisikan keterangan pendukung atas objek lelang beserta tata cara pelaksanaan dan gambaran umum (profil) lelang.

c) *Direct Mail*

Pengiriman katalog lelang berisi informasi mengenai objek lelang (*property particulars*) kepada calon pembeli potensial sesuai dengan data base pelanggan yang tersedia serta yang terjaring melalui pemasangan iklan. Jaringan kantor perwakilan dan serta hubungan yang erat dengan beberapa pengusaha di berbagai kota besar di Indonesia menambah kekuatan operasional dan pemasaran dalam dukungan terhadap keseluruhan pelaksanaan paket lelang.

d) Pameran (*Open House*)

Calon pembeli akan diberikan kesempatan untuk mengamati aset yang diminati. Menurut Indi Vari pameran direncanakan dibuka selama tiga, tujuh hari disesuaikan dengan kebutuhan. Seyogyanya indikasi harga limit sudah disampaikan pada saat pameran, sehingga pembeli dapat mengatur-keuangan dan strategi penawaran harga sebelum hari lelang.

e) Brosur

Seluruh informasi yang diperlukan untuk pemasaran akan

dituangkan dalam bentuk brosur atau *flyer* guna pemasaran kepada peminat termasuk kepada perusahaan multi nasional. Sehubungan dengan hal itu, brosur akan dibuat dalam dua bahasa bila diperlukan, yaitu bahasa Indonesia, bahasa Inggris dengan menampilkan *visualisasi* aset dalam bentuk foto-foto yang menarik dan informasi lokasi beserta denah, dan prosedur lelang (Rencana kerja dan syarat lelang). Atas setiap paket lelang rata-rata disebarakan sebanyak 5.000 eksemplar atau yang disesuaikan dengan sasaran pasar.

f) Spanduk

Untuk setiap aset atau barang yang akan dilelang akan dipasang spanduk yang cukup menyolok dengan tema “DIJUAL MELALUI LELANG” dan “OPEN HOUSE” berisikan *hotline* yang dapat dihubungi untuk memperoleh berbagai informasi berkenaan dengan objek lelang tersebut, di tempat-tempat strategis untuk menarik perhatian publik.

g) Tanda Papan

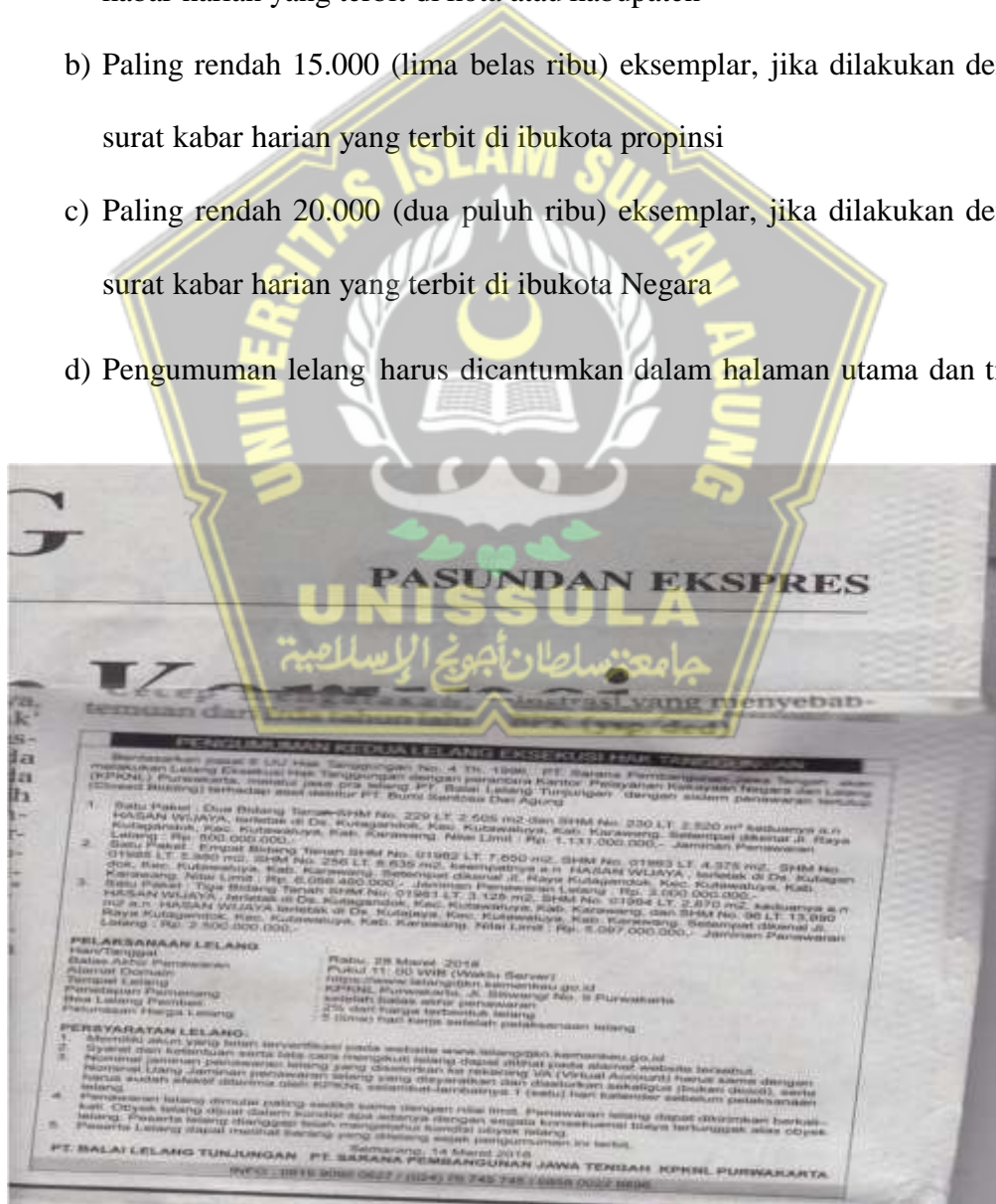
Khusus properti yang akan dilelang, akan dipasang tanda papan yang cukup menyolok berisikan *hotline* yang dapat dihubungi untuk berbagai informasi berkenaan dengan objek lelang tersebut, di tempat-tempat strategis untuk menarik perhatian publik.

11) Pengumuman lelang kedua

Pengumuman lelang kedua berdasarkan Pasal 54 ayat (1) huruf C Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa pengumuman lelang kedua dilakukan sebelum 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Pengumuman Lelang kedua dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit atau beredar di

Kota atau Kabupaten tempat barang berada. Dalam hal tidak ada surat kabar harian, sebagaimana Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di Kota atau Kabupaten terdekat atau di Ibu Kota Provinsi, dimana dalam Pasal 53 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ketentuannya sebagai berikut:

- a) Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten
- b) Paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi
- c) Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota Negara
- d) Pengumuman lelang harus dicantumkan dalam halaman utama dan tidak



e) dapat dicantumkan pada halaman suplemen atau tambahan atau khusus.

## **Gambar 2: Pengumuman Lelang II PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang**

### a. Proses 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, sedangkan posisi PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang adalah hanya sebatas agen pemohon lelang atau penyelenggara lelang.

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 bisa dilakukan melalui penawaran lelang secara lisan dan Penawaran Lelang secara tertulis.

penawaran lelang secara lisan dilaksanakan dengan cara mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli, harga minimum atau nilai limit langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang, calon pembeli lelang yang setuju akan mengangkat paddle bid tanda setuju hingga seterusnya sampai tersisa satu pembeli pada harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Penawaran lelang secara tertulis dalam Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat dilakukan melalui beberapa cara yakni dengan kehadiran peserta lelang dan tanpa kehadiran peserta lelang.

Tertulis dengan kehadiran peserta lelang, dimana peserta lelang harus hadir pada pelaksanaan lelang, dimana calon pembeli harus melakukan penawaran secara tertulis dimasukkan kedalam amplop tertutup selambat-lambatnya pada batas waktu yang ditentukan oleh penyelenggara lelang, pada hari yang telah ditentukan kotak penawaran akan dibuka penawar tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Penawaran lelang tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dalam Pasal 64 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang dapat dilakukan Melalui surat elektronik (*email*), Surat tromol pos dan melalui internet.

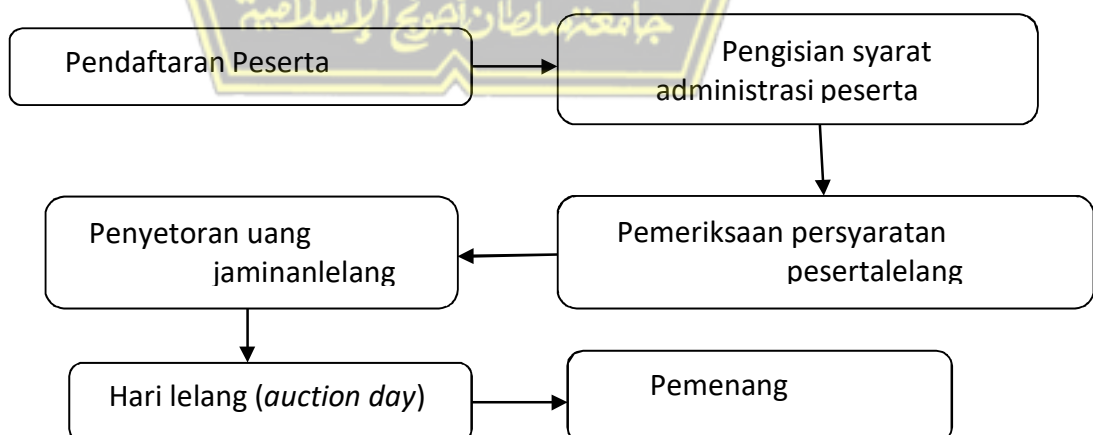
Dalam praktiknya PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang mengajukan permohonan lelang dengan cara penawaran lelang tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet karena lebih cepat dan praktis. Dari metode penawaran tersebut dilakukan melalui situs aplikasi lelang yang dimiliki KPKNL, dimana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dilakukan dengan cara penawaran tertutup (*closed bidding*) atau penawaran terbuka. terbuka (*open bidding*).

Penawaran tertutup (*closed bidding*) dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan

Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, menjelaskan bahwa penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang hanya dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh Pejabat Lelang.

Penawaran terbuka (*open bidding*) sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, Menjelaskan bahwa Penawaran terbuka merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.

pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang diajukan PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor perwakilan Semarang kepada Kepala KPKNL yakni Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dimana pelaksanaannya dimulai dari :



**Skema tata cara lelang objek hak tanggungan,**

- 1) Pendaftaran Peserta Lelang



Sebelum lelang di laksanakan peserta lelang wajib mendaftarkan diri sebagai peserta lelang. Dimana dalam Pasal 1 ayat (21) Peraturan Menteri Keuangan Nomor.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang, dimana Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:

- a) Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah.
- b) Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang
- c) Pejabat Penjual
- d) Pemandu Lelang
- e) Hakim
- f) Jaksa
- g) Panitera
- h) Juru Sita
- i) Pengacara atau Advokat, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penilai, Pegawai DJKN
- j) Pegawai Balai Lelang
- k) Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang
- l) Pihak tereksekusi, debitor, tergugat, terpidana yang terkait dengan lelang

Peserta lelang yang ingin mengikuti lelang melalui internet harus melakukan aktifasi akun peserta lelang pada alamat domain KPKNL di <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Kemudian pilih *sign in* atau daftar, kode *sign in* digunakan untuk peserta lelang yang sudah memiliki akun

aktifasi atau sudah pernah melakukan pendaftaran. Sedangkan bagi para peserta lelang yang belum pernah mendaftar pilih daftar kemudian isi tautan yang tersedia untuk melakukan aktifasi.

Peserta lelang dalam melakukan aktivasi harus mengisi data, seperti nama lengkap sesuai dengan kartu tanda penduduk, mengisi alamat *e-mail* yang aktif, nomor telfon yang bisa dihubungi, membuat *password* agar keamanan akun peserta lelang terjamin, pastikan pengisian data-data tersebut valid, sehingga dapat dipertanggung jawabkan. Setelah itu pilih daftar maka peserta lelang akan mendapatkan *e-mail* aktivasi untuk verifikasi akun agar dapat digunakan.

Kode verifikasi akun akan dikirim melalui *e-mail* yang sudah didaftarkan. Dimana akun verifikasi tersebut digunakan untuk mengaktifkan akun dari masing-masing peserta lelang yang melakukan pendaftaran. Setelah peserta lelang mengaktifkan akunya peserta lelang kemudian melakukan *sign in* dengan memasukkan alamat *e-mail* dan *password*.

The image shows a registration form for NISSULA (Universitas Islam Sultan Agung). The form is titled "Pendaftaran" and includes fields for "Nama Lengkap", "Alamat E-Mail", "Nomor Handphone", "Password", and "Ulangi Password". There is a checkbox for "Saya menyatakan bahwa data yang saya berikan benar." and another for "Saya bukan robot" with a reCAPTCHA logo. A "DAFTAR" button is at the bottom. The background features a watermark of the university's logo.

**Gambar 3: Pendaftaran Sebagai Peserta Lelang**

## 2) Pengisian syarat administrasi peserta lelang

Setelah peserta lelang Melakukan *sign in* peserta lelang Peserta lelang *e-auction* melengkapi kelengkapan administrasi untuk bisa mengikuti lelang yakni diantaranya pengisian identitas dimana peserta lelang harus mengisi nama dan nomor KTP yang sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang dipunyainya, nomor rekening bank, pengisian NPWP.

Dari seluruh persyaratan lelang yang dimasukan oleh peserta lelang, peserta lelang berhak memilih KPKNL mana yang akan memproses persyaratan lelang. Akan tetapi, berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, lebih baik peserta lelang memilih KPKNL yang menyelenggarakan lelang yang akan diikuti peserta lelang.

## 3) Pemeriksaan persyaratan peserta lelang

Dari persyaratan peserta lelang yang sudah di *upload* atau dikirimkan peserta lelang, KPKNL akan memverifikasi kebenaran data yang di setorkan, dimana persyaratan peserta lelang yang diperbolehkan mengikuti lelang berdasarkan peraturan yang ada.

Apabila persyaratan peserta lelang terpenuhi selanjutnya KPKNL akan mengirimkan kode *virtual account* yang nantinya akan digunakan untuk penyetoran uang jaminan lelang yang akan di ikuti.

## 4) 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.

5) Hari lelang (*auction day*)

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*.

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, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang.

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.

6) Pemenang lelang

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.

b. Proses Pasca lelang

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



**Skema Tahapan Pelaksanaan Pasca Lelang**

1) Pembayaran (*Payment*)

Dalam hal peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang maka diwajibkan untuk melakukan pembayaran dimana Pasal 1 ayat (32) Peraturan

Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kewajiban pembayaran lelang 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 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni dimana pelunasan pembayaran harga lelang dan Bea lelang harus dilakukan secara tunai (cash) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pada Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan pelunasan Pembayaran Lelang oleh pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I

Dalam Pasal 80 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Setiap Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I atau 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.

Setelah pelunasan lelang dilakukan, KPKNL menyerahkan hasil bersih lelang kepada kreditur dimana batas penyetoran dilakukan paling lama tiga hari kerja setelah pembayaran diterima KPKNL. Tugas PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang.

2) Penerbitan Risalah Lelang

Dalam Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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 (36) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk 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 27/PMK.06/2016 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 (39) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah salinan asli dari risalah lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dimana nantinya bias digunakan pembeli guna pengosongan objek lelang yang masih dihuni.

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 Berdasarkan Pasal 84 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat

Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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.

Pasal 21 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ 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 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.

5) Penerbitan laporan dan invoice tagihan

Mengenai pelaporan dalam hal ini PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang untuk pelaporan sendiri, sesuai dengan surat perintah kerja yang telah disepakati. Dimana biasanya laporan progres report dari proses awal lelang sampai selesai, dimana mulai dari pra lelang mengenai tahapan-tahapan yang sudah dilewati dilengkapi dengan bukti fisik dari setiap prosesnya dan laporan pasca lelang mengenai hasil lelang yakni lelang laku, lelang tidak ada penawaran maupun lelang batal, apabila lelang tidak ada penawaran maka dijelaskan hambatan dan alasannya. Invoice tagihan sendiri difungsikan untuk mendapatkan hak yakni imbalan dari PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang atas jasa yang sudah dilaksanakan.

**C. Hambatan Dan solusi dalam Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan pada balai lelang swasta yang menjalankan usaha khusus di bidang jasa lelang.**

Dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, dimana proses dari pelaksanaan lelang memakan waktu yang sangat panjang dan tidak bisa dipungkiri, bahwa dalam pelaksanaannya mendapatkan hambatan-hambatan dan kendala yang dapat mengganggu atau bahkan menimbulkan kerugian- kerugian bagi para kreditur maupun debitur. Dimana hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada PT. Balai lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis pada masing-masing tahapan proses lelang yaitu;

1. Tahap Pra lelang

a. Kekurangan dokumen-dokumen lelang

Berkas atau dokumen lelang merupakan syarat yang paling fatal dan krusial bagi pelaksanaan lelang. Kekurangan kelengkapan dokumen akan menghambat proses pengajuan permohonan lelang ke KPKNL. Untuk hal kekurangan dokumen-dokumen lelang maka PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang akan memberikan pengarahan kepada kreditur untuk segera melengkapi dokumen dokumen yang kurang agar nantinya tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

b. Adanya gugatan perdata dari *debitur*

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

Solusi dari permasalahan tersebut PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang mengikuti ketentuan hukum yang ada dan berkoordinasi dengan kuasa hukum dari

*kekurangan* mengenai berkas-berkas apa saja yang akan dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan di Pengadilan. Apabila ada putusan sela untuk menghentikan proses lelang maka PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang akan menghentikan proses lelang sampai adanya kekuatan hukum yang berkekuatan hukum tetap.

Solusi dari kesulitan untuk memasarkan objek lelang maka PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang melakukan penjelasan dan memastikan kepada para calon pembeli objek lelang hak tanggungan bahwasanya gugatan dari debitur akan ditolak oleh pengadilan karena pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

## 2. Tahap Lelang

Sebenarnya dalam pelaksanaan lelang sendiri PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan 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 dan kewenangan hukum dari PT. Balai Lelang Tunjungan

### 1. Tahap Pasca lelang

#### a. Adanya gugatan dari *debitur* atas hasil lelang

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

biasanya PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang menjadi turut tergugat. Yang dilakukan PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang adalah lewat staf legal yang akan berkoordinasi dengan kuasa hukum dari *kreditur mengenai* berkas-berkas apa saja yang diperlukan.

Apabila yang dipermasalahkan adalah nilai laku lelang yakni PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang menunjukkan berkas penilaian aset (*Appraisal*) karena penilaian tersebut menjadi dasar nilai penjualan objek lelang dimana penilaian tersebut dilakukan oleh badan independent yang berkompeten dimana hasil dari penilaian tersebut menjadi dasar penetapan nilai limit

b. Pengosongan objek lelang

Dalam hal objek lelang masih dihuni mengakibatkan pembeli kesulitan untuk menguasai objek lelang hal ini yang membuat para pembeli suka mengguakan jasa PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang karena lebih pengalaman. Untuk pengosongan objek lelang yang masih dihuni hal-hal yang dilakukan yaitu:

- 1) Dengan melakukan pendekatan *persuasif* kepada penghuni objek lelang dimana melakukan mediasi yang saling menguntungkan semua pihak dimana biasanya penghuni objek lelang meminta sejumlah uang untuk ganti rugi atau ongkos pemindahan barang-barang yang ada. Dalam hal ini biasanya penjual memperhitungkan besaran biaya yang dikeluarkan.
- 2) Mengajukan *fiat* eksekusi ke Pengadilan setempat

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



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

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

1. Pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan pada Balai lelang swasta yang melaksanakan usaha dibidang khusus jasa lelang dilakukan dalam beberapa tahap:

- a. Proses pra lelang

Yaitu terdiri dari dari perjanjian kerjasama, surat perintah kerja, *check list* atau *verifikasi* dokumen lelang, permohonan lelang ke KPKNL, Surat pemberitahuan proses pralelang, pengumuman lelang pertama dan kedua, pengurusan SKPT, dan kegiatan pemasaran.

- b. Proses lelang

Lelang dilakukan dengan sistim pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet dengan sistim penawaran *closed bidding*. Lelang dilaksanakan pada hari, tanggal dan tempat yang tertera pada pengumuman lelang oleh PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang dan harus dihadiri oleh *kreditur* atau pejabat penjual, saksi, pejabat lelang kelas satu. Tata cara peleksanaanya terdiri dari peserta lelang yang sudah mendapatkan akun aplikasi lelang KPKNL dan sudah menyetorkan uang jaminan lelang, melakukan *log-in* aplikasi lelang KPKNL, Pembukaan penawaran lelang



oleh pejabat lelang kelas satu, penawaran lelang dari peserta lelang, penutupan penawaran lelang, pengesahan pemenang lelang.

c. Proses pasca lelang

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

2. Hambatan dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada Balai lelang swasta yang melaksanakan usaha dibidang khusus jasa lelang.

dalam tahap pra lelang yaitu kekurangan dokumen lelang, dimana solusinya yaitu memberikan pengarahan kepada *kreditur* serta membantu *kreditur* untuk segera melengkapi dokumen lelang. Sedangkan hambatan yang disebabkan oleh gugatan perdata dari *debitur*, solusinya yaitu PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang akan berkoordinasi dengan kuasa hukum *kreditur*, mengenai dokumen-dokumen apa saja yang akan dijadikan sebagai alat bukti di persidangan nanti. Hambatan dalam proses lelang sebenarnya tidak ada, apabila dalam proses pra lelang sudah tidak ada hambatan, maka lelang bisa dilaksanakan. Sedangkan hambatan dalam proses pasca lelang adalah adanya gugatan dari *debitur* yang menggugat hasil nilai jual objek lelang yang dibawah harga pasar, solusi dari permasalahan tersebut PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang menyerahkan alat bukti seperti surat penetapan nilai limit, risalah lelang dan dokumen penunjang lainnya kepada kuasa hukum *kreditur* untuk dibawa di persidangan.

Hambatan lainnya dalam proses pasca lelang yaitu pengosongan objek lelang, dimana solusi yang ditawarkan adalah dengan melakukan pendekatan *persuasive* dengan penghuni objek lelang, dan apabila dalam pendekatan persuasif gagal maka akan mengajukan *fiat* eksekusi ke Pengadilan.

## B. Saran

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

### 1. Bagi *keuditur*

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

### 2. Bagi Balai lelang swasta yang melaksanakan usaha dibidang khusus jasa lelang

Pelaksanaan perjanjian kerjasama dengan *keuditur* dalam bentuk pengurusan lelang dengan objek hak tanggungan, PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang harus menjalankan perannya secara profesional agar dapat menghimpun peserta lelang yang banyak sehingga menciptakan nilai jual lelang yang tinggi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013

Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004

Badri Khaeruman, *Ulum Al Hadis* Bandung: Pustaka Setia, 2009

C.S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997

Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991

Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Suaka Media, 2015

I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005

Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenada Media Group, 2018

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2005

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013

M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: PT. Pustaka Tinta Mas, 1994

Muhammad Djumhahana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011

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

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

Purwadi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan penerbit Universitas Diponegoro, 2009

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

Rocky Marbun, *Kamus Hukum Lengkap*, Jakarta: Visimedia, 2012

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011

Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

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

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

Sudarno, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992

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

## **B. Karya Ilmiah**

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

Eko Setyo Pambudi, *Peran Dan tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)*, Jurnal Repertorium Volume IV nomor 2 Juli – Desember 2017

Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Jurnal Law Reform, Vol 5 nomor1 April 2010

Satya Haprabu, *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Repertorium, Volume IV Nomor 1, Januari-Juni 2017,