

TESIS

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
MELALUI APLIKASI *E-AUCTION*
(PENAWARAN LELANG TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG)
DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
PEKANBARU**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)**



OLEH:

**NAMA : ENDRATNO
NPM : 171022106
BKU : HUKUM BISNIS**

**PASCA SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2019

TESIS

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN MELALUI APLIKASI E-AUCTION
(PENAWARAN LELANG TANPA KEHADIRAN PESERTA
LELANG) DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG PEKANBARU**

NAMA : ENDRATNO

NPM : 171022106

BKU : HUKUM BISNIS

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji

Pada Tanggal.....

Dan Dinyatakan Lulus

TIM PENGUJI

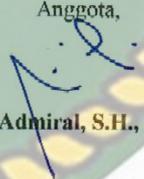
Ketua


Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum.

Sekretaris


Dr. Surizky Febrianto, S.H., M.H. C.L.A.

Anggota,


Dr. Admiral, S.H., M.H.

Mengetahui :

Direktur Program Pascasarjana

Universitas Islam Riau


Dr. Ir. Saiful Bahri, M.Ec.



TESIS

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN MELALUI APLIKASI E-AUCTION
(PENAWARAN LELANG TANPA KEHADIRAN PESERTA
LELANG) DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG PEKANBARU)

NAMA : ENDRATNO
NPM : 171022106
BKU : HUKUM BISNIS

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal,

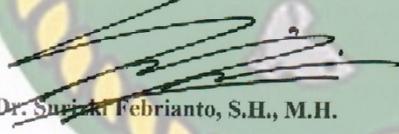
8.8.2019


Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum.

Pembimbing II

Tanggal,

31 Juli 2019


Dr. Sunzaki Febrianto, S.H., M.H.

Mengetahui :

Ketua Program Studi




Dr. H. Efendi Ibnu Susilo, S.H., M.H.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PROGRAM PASCASARJANA
Jl. Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru
Telp. (+62) (761) 674717 – 7047726 Fax (+62) (761) 674717

BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah dilaksanakan Bimbingan Tesis Terhadap :
Nama : ENDRATNO
NPM : 171022106
Program Studi : Ilmu Hukum/ Hukum Bisnis
Pembimbing I : Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum.
Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
Judul Tesis : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *E Auction* (Lelang Tanpa Kehadiran Peserta Lelang) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru

Dengan Perincian Sebagai Berikut :

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	Paraf	
			Pembimbing II	
1.	28/06/2019	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki Latar Belakang masalah (<i>Das Sollen dan Das Sein</i> serta dari yang umum ke yang khusus)- Perbaiki Judul Tesis, tidak perlu menggunakan kata "Tinjauan Yuridis"- Metode Penelitian tidak murni Normatif- Tambahkan Dasar Hukum		
2.	31/06/2019	<ul style="list-style-type: none">- Sertakan hasil wawancara dengan Pejabat Lelang dan Bendaharawan Penerima- Masukkan data-data perkara terkait		
3.	30/07/2019	<ul style="list-style-type: none">- Kupas satu contoh perkara terkait pembeli yang turut di gugat- ACC Pembimbing II, bisa dilanjutkan ke Pembimbing I		

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	Paraf	
			Pembimbing I	
1	30/07/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Gambarkan beda antara lelang konvensional dan lelang e-auction - Kaitkan dengan UU ITE 		
2	31/07/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Masukkan sejarah PUPN (Pamita Urusan Piutang Negara) yang menangani Kredit Macet Bank BUMN - Jelaskan Putusan MK terkait PUPN 		
3	01/08/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Apa bentuk perlindungan hukum yang di berikan kantor lelang kepada pembeli yang beretikad baik - Apakah ada masalah dengan eksekusi yang tidak ada peminatnya? - Perbaiki Abstrak dan Bab Penutup - ACC Pembimbing I setelah diperbaiki 		
4	08/08/2019	<ul style="list-style-type: none"> - ACC Pembimbing I 		

Pekanbaru, 08 Agustus 2019
 Direktur Pasca Sarjana Universitas Islam Riau


 Dr. Ir. Saiful Bahri, MEd
 NPK: 92-11-02-199

(S2
 ad:
 gar
 u.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284 Riau
Telp. (+62) (761) 674717 - 7047726 Fax. (+62) (761) 674717

SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU
NOMOR : 499/KPTS/PPS-UIR/2019
TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS - UIR.
2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
3. Bahwa nama-nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

1. Undang - Undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Peraturan Pemerintah Nomor : 80 Tahun 1999
 3. Keputusan Presiden Republik Indonesia :
 - a. Nomor : 85/M/1999
 - b. Nomor : 228/M/2001
 - c. Nomor : 102/M/2001
 4. Keputusan Menteri Pendidikan Nasional R.I. :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/O/2001
 5. Surat Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Depdiknas R.I. :
 - a. Nomor : 2283/D/T/2003 Jo. Nomor : 626/D/T/2007
 - b. Nomor : 661/D/T/2004 Jo. Nomor : 624/D/T/2007
 - c. Nomor : 156/D/T/2007
 - d. Nomor : 2/Dikti/Kep/1991
 - e. Nomor : 490/D/T/2007
 - f. Nomor : 4009/D/T/2007
 6. Surat Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT) Nomor : 021/BAN-PT/AK-VII/S2/II/2009
 7. Statuta Universitas Islam Riau Bab IX Pasal 54, 55, 56, 57.
 8. SK Dewan Pimpinan YLPI Daerah Riau :
 - a. Nomor : 007/Kep.D/YLPI-I/1993
 - b. Nomor : 135/Kep.A/YLPI-VII/2005
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 117/UIR/Kpts/2012
- Surat permohonan saudara Endratno tertanggal 08 Agustus 2019

MEMUTUSKAN

1. Menunjuk :

a. Nama	: Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum	sebagai Pembimbing I
b. Nama	: Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H	sebagai Pembimbing II
Nama	: ENDRATNO	
NPM	: 171022106	
Program Studi / BKU	: Ilmu Hukum / Hukum Bisnis	
Judul Proposal Tesis	: "PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI APLIKASI E-AUCTION (PENAWARAN LELANG TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG) DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PEKANBARU"	
 2. Tugas - tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
 3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
 4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.
 5. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU
PADA TANGGAL : 15 Agustus 2019
Direktur,

Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec
NPK. 92 11 02 199

Disampaikan kepada :
 1. Kopertis Wilayah X di Padang.
 2. Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru.
 3. Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.
 4. Kepala Biro Keuangan UIR di Pekanbaru.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Endratno
Nomor Mahasiswa : 171022106
Program Studi : Ilmu Hukum
Tempat / Tanggal Lahir : Purworejo, 11 Juni 1976
Alamat Rumah : Jl. Kenangan No.50, Kel. Jakasampurna Kec.
Bekasi Barat, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat
Judul Tesis : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
Melalui Aplikasi E-Auction (Penawaran Lelang
Tanpa Kehadiran Peserta Lelang) Di Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Pekanbaru)

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak dibuat oleh orang lain serta sepengetahuan saya tesis ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari Tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Tesis/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka gelar Magister Hukum (M.H.) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, Agustus 2019

Yang Menyatakan,



Endratno

Dokumen ini adalah Arsip Miilik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PERPUSTAKAAN

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 092/A-UIR/5-PSTK/PPs/2019

Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : Endratno
NPM : 171022106
Program Studi : Ilmu Hukum

Setelah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi Turnitin pada tanggal 3 Agustus 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Surat keterangan ini digunakan untuk syarat ujian tesis dan pengurusan surat keterangan bebas pustaka.

Mengetahui

Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum


Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Pekanbaru, 8 Agustus 2019

Staf Perpustakaan


Sumardiono, S.IP



Insipiran:

Turnitin Originality Report

Turnitin Originality Report

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI APLIKASI E-AUCTION (PENAWARAN LELANG TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG) DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PEKANBARU by Endratno Endratno

From Prodi. Ilmu Hukum (Tesis)

- Processed on 07-Aug-2019 16:55 +08
- ID: 1158309770
- Word Count: 33626

Similarity Index
0%

Similarity by Source

Internet Sources: 26%
Publications: 8%
Student Papers: 22%

sources:

- 3% match (Internet from 03-Jun-2017)
http://bphtb-hukum.blogspot.com/2012_02_01_archive.html
- 3% match (student papers from 06-Mar-2015)
Submitted to iGroup on 2015-03-06
- 3% match (Internet from 03-Jan-2017)
<http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/download/15/15>
- 3% match (Internet from 26-Jun-2018)
http://repository.unika.ac.id/16333/3/14_C1_0016%20AMELIA%20CITRA%20LAVINIA%20%282.38%25%29.BAB%20
- 2% match (Internet from 21-Mar-2019)
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2016/27~PMK.06~2016Per.pdf>
- 2% match (Internet from 31-Jan-2013)
<http://hukumpositif.com/node/81>
- 2% match (Internet from 30-Jan-2013)
<http://tjten.kemhan.go.id/system/files/peraturan/permenku%202010%20no%2093.pdf>
- 1% match (student papers from 09-Jan-2019)
Submitted to Sriwijaya University on 2019-01-09
- 1% match (Internet from 03-Nov-2014)
<http://mandiriku-hukum.blogspot.com/>
- 1% match (Internet from 10-Mar-2012)
http://regulasi.kempera.go.id/upload/7_UU%20No%204%20Tahun%201996.pdf
- 1% match (Internet from 26-Feb-2015)
http://manajemenreview.blogspot.com/2013/01/hukum-jaminan_2780.html

ABSTRAK

Lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang (e-auction) merupakan inovasi layanan modern lelang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat secara elektronik yang dipengaruhi oleh perkembangan teknologi. *E-auction* merupakan sarana yang efektif untuk meningkatkan penjualan barang jaminan yang hasilnya digunakan kreditur/penjual sebagai pelunasan hutang debitur. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan menggunakan *e-auction* khususnya implementasi unsur-unsur lelang serta asas dan tujuan dari pemanfaatan teknologi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan mempergunakan pendekatan normatif (*legal research*) untuk memperoleh data sekunder dan pendekatan empiris (*juridis sosiologis*) untuk memperoleh data primer melalui penelitian lapangan (*field research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa e-auction yang dilaksanakan KPKNL Pekanbaru pada eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan belum memenuhi unsur lelang dan tidak sesuai dengan asas-asas lelang. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa secara preventif menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Pekanbaru hanya memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang dengan menyerahkan kutipan risalah lelang setelah Pembeli Lelang menyelesaikan kewajibannya seperti membayar bea-bea yang diwajibkan. Secara represif adalah ketika Pembeli Lelang tidak bisa menguasai objek lelang, maka Pembeli Lelang diperkenankan untuk mengajukan *grosse* risalah lelang dengan mengajukan eksekusi pengosongan melalui pengadilan. Sedangkan menurut Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bahwa perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPertdata yaitu berdasarkan asas itikad baik. Untuk itu, diharapkan pemerintah melalui Kementerian Keuangan menyusun petunjuk teknis mengenai e-auction agar tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dengan memasukan substansi penentuan harga lelang berdasarkan kompetisi/persaingan harga, serta merancang *e-auction* agar lebih mudah digunakan dan peserta lelang dapat memahami hak dan kewajibannya.

Kata kunci : Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, Aplikasi *e-auction*

ABSTRACT

Auction execution security rights over land and buildings under Section 6 of Act Mortgage executed by the State Property Office and Auction (KPKNL) Pekanbaru to offer without the presence of participants auction (e-auction) is an innovative modern services auction to meet the needs of society as electronic influenced by technological developments. E-auctions are an effective means to increase the sale of the collateral the proceeds of which lender / seller as a debt of the debtor. This study aims to determine the legal arrangements of the auction execution security rights over land and buildings using e-auction in particular the implementation of the elements of the auction as well as the principles and objectives of the use of technology. The results showed that e-auction conducted KPKNL Pekanbaru on the execution of the security rights over the land and buildings do not meet the elements of the auction and is not in accordance with the principles. The result shown it is stated preventively that the State Property Office and Auction in Pekanbaru only guarantees the legal protection of Auction Buyer by submitting the auction treatise excerpt after the Auction Buyer completing the obligations to pay such as the required duties. Repressively, when the buyer cannot hold the object of the auction, the auction buyer is allowed to submit the grosse auction treatise by proposing a discharge execution through the courts. Meanwhile, Land Office Pekanbaru stated that the legal protection of the Auction Buyer is determined under the Article of 531 based on the Civil Code Book II in which goodfaithis the principle of the legal protection. To that end, it is expected the government through the Ministry of Finance prepare legal guidelines on e-auction in order not to conflict with the higher laws by entering the substance of the determination of the auction price based competition / price competition, as well as designing the e-auction for easy use and the auction participants can understand your rights and obligations.

Keywords: Auction, execution security rights, e-auction application

KATA PENGANTAR

Assalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis persembahkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E-Auction (Penawaran Lelang Tanpa Kehadiran Peserta Lelang) Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru)”**. Adapun maksud dan tujuan penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi tugas akhir pada Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau guna memperoleh gelar Magister Hukum.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini ini tidak akan selesai tanpa bimbingan, dukungan, doa, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., MCL., selaku Rektor Universitas Islam Riau;
2. Sudarsono, S.H., LL.M., selaku Kepala Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau;
3. Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Islam Riau;
4. Dr. H. Efendi Ibnu Susilo, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Riau;
5. Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan yang sangat membantu Penulis
6. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan yang sangat membantu Penulis;
7. Tim Penguji yang telah membantu Penulis dalam ujian/sidang tesis sehingga dapat berjalan dengan lancar;

8. Seluruh Dosen Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu terima kasih atas ilmu yang dicurahkan kepada penulis;
9. Rina Yulia, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di KPKNL Pekanbaru berikut seluruh jajarannya yang telah membantu Penulis dalam penelitian ini;
10. Kepala Bagian Tata Usaha Bapak Zuwir, S.Sos., beserta seluruh staf administrasi pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu dan memberikan kemudahan untuk semua urusan berkenaan dengan pelaksanaan pendidikan;
11. Ayahanda (almarhum), Ibundaku Ngalimah, dan Mertuaku Bapak/Ibu Soeharto, terima kasih tanpamu Penulis tidak bisa seperti sekarang ini;
12. Istriku tercinta Indriani dan anakku tersayang Indira Aulia Arasy dan Muhammad Adib Al Fatih yang selalu memberikan motivasi;
13. Rekan-rekan kerja Penulis pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru;
14. Rekan-rekan peserta Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau Angkatan XXVIII atas dukungan, bantuan dan kerjasama yang telah diberikan selama mengikuti pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau;
15. Semua pihak yang telah mendukung maupun membantu Penulis yang tidak mungkin untuk disebutkan satu per satu.

Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini jauh dari sempurna sehingga Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pihak manapun, pengembangan lebih lanjut agar benar-benar bermanfaat. Akhir kata, Penulis berharap semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi siapapun terutama untuk pengembangan ilmu hukum khususnya hukum tentang lelang di Indonesia.

Wassalaamu'alaikum warahmatullaahi wabarakaatuh.

Pekanbaru, Agustus 2019

Penulis



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN/PERSETUJUAN BIMBINGAN TESIS.....	iii
TIM PENGUJI TESIS.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Teori.....	13
E. Konsep Operasional.....	26
F. Metode Penelitian.....	30
G. Sistematika Penulisan.....	35
BAB II TINJAUAN UMUM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI APLIKASI E-AUCTION	37

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet Perrbankan.....	37
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	43
C. Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	68
D. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	92
E. Risalah Lelang.....	97
F. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E-Auction	101
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	115
A. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E-Auction Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru ..	115
B. Implementasi Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui E- Auction Menurut UU RI Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik	146
C. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E- Auction	155
BAB IV PENUTUP.....	178
A. Kesimpulan	178
B. Saran	179
DAFTAR PUSTAKA.....	180
LAMPIRAN.....	185

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan yang sangat cepat di bidang ekonomi pada beberapa dekade terakhir ini menuntut untuk diimbangi dengan pembaharuan dan pembentukan hukum yang sesuai, agar tidak menimbulkan ketimpangan. Apabila tidak dilakukan pembaharuan dan pembentukan hukum baru, dapat membahayakan perkembangan bidang ekonomi itu sendiri, karena dalam dunia bisnis diperlukan sarana dan pranata hukum yang kuat dan dapat memberikan kepastian, khususnya untuk menyelesaikan masalah-masalah pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional.⁴⁵

Sehubungan dengan kegiatan pembangunan ekonomi dan dalam kaitannya dengan kredit perbankan, maka tugas bidang hukum adalah untuk menciptakan keseimbangan baru antara kepentingan konsumen, pengusaha, masyarakat dan pemerintah.⁴⁶ Pembangunan yang pesat juga harus diiringi dengan investasi dana, oleh karena itu merupakan suatu keharusan jika antara pihak pemberi dan penerima kredit harus ada kepastian hukum melalui lembaga penjaminan kebendaan, sehingga harus diimbangi dengan pembangunan hukum lembaga jaminan itu sendiri.

Dalam rangka mendukung adanya kepastian hukum dari pihak kreditur

⁴⁵ Sunaryati Hartono. 1991. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Bandung: Alumni, hlm. 35.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 55.

kepada debiturnya, diperlukan suatu jaminan tambahan. Jaminan tambahan yang paling umum diminta oleh pihak Perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.⁴⁷

Pengaturan jaminan kebendaan berupa tanah adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah berikut Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), memberikan definisi Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditu tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁴⁸ Mendasarkan pada definisi tersebut, maka kiranya dapatlah dimaklumi bahwa hak tanggungan merupakan hak penjaminan bagi pelunasan hutang, sebagai obyek yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.

Pengikatan jaminan berupa tanah dengan hak tanggungan berkaitan

⁴⁷ Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Presindo, Yogyakarta, hal.3

⁴⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

erat dengan bidang hukum perbankan. Dalam bidang hukum perbankan adalah berkaitan pada fungsi perbankan, yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai undang-undang perbankan), ditentukan bahwa definisi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dalam rangka perlindungan dan kepastian hukum bagi pelunasan hutang debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat 91) huruf a dan b Undang-undang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan. Eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan ini dapat di tempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Hak pemegang hak tanggungan Pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyanya dari hasil penjualan tersebut;
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikay Hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

YANG MAHA ESA”. Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari para kreditur lainnya; atau

3. Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Definisi Lelang menurut *Vendu Reglement* (Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189) adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang.⁴⁹

Tujuan dari pelelangan umum ini adalah agar proses pelaksanaan jual beli itu dilakukan secara transparan dan akuntabel. Dalam pengajuan pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan kepada kantor lelang (saat ini dengan nama nomenklatur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), pemegang hak tanggungan dapat mengajukan cara penawaran sebagaimana telah diatur dalam Pasal 64

⁴⁹ Pasal 1 *Vendue Reglement* (Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Lembaran Negara tahun 1941 Nomor 3)

Peraturan Menteri Keuangan (PMK0 nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa penawaran lelang langsung dan/atau penawaran tidak langsung dilakukan dengan cara Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun; Tertulis; atau Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai harga limit⁵⁰

Ketentuan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang ini mengacu pada Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Pada Pasal 1 angka 4 UU ITE menjelaskan bahwa dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elktromagnetik, optikal atau sejenisnya, yang dibuat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.⁵¹ Atas dasar ketentuan tersebut maka definisi dan mekanisme penawaran lelang telah mendapat perluasan khususnya dari sudut media yang digunakan untuk menyelenggarakan lelang. Pelaksanaan lelang bukannya penjualan barang yang terbuka untuk umum secara langsung (konvensional), melainkan juga secara tidak langsung melalui media elektronik salah satunya yaitu internet, dan dokumen elektronik tersebut sah menurut hukum terhadap

⁵⁰ Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁵¹ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

proses pelelangan online sebagaimana diatur pada Pasal 64 ayat 93) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tersebut di atas.

Menyikapi perkembangan teknologi informasi dan komunikasi ini, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang mempunyai kewenangan dalam membuat kebijakan dan menyelenggarakan lelang, pada hari ulang tahunnya yang ke-8 (Sewindu DJKN) yaitu pada tanggal 7 November 2014 di Jakarta telah meluncurkan (*launching*) aplikasi lelang yang diberi nama aplikasi *e-Auction*. Pengaturan lelang melalui internet ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sebagai Petunjuk lebih khusus di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Berdasarkan ketentuan tersebut, *e-Auction* dapat dilaksanakan untuk lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Selanjutnya, atas dasar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta, pengertian lelang melalui internet adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis

internet⁵². Sedangkan alamat untuk dapat melakukan transaksi pelaksanaan lelang *e-auction* ini pada domain *www.lelang.go.id*

Kemudahan pelaksanaan lelang *e-auction*, sejatinya menuntut ketelitian dari peserta lelang atau calon peminat lelang, karena lelang *e-auction* membawa konsekuensi bahwa seluruh kegiatan lelang dilaksanakan secara digital/elektronik. Peserta lelang sebelum mengajukan penawaran lelang, harus benar-benar memahami ketentuan yang berlaku. Namun kenyataannya peserta lelang tidak memahami dengan baik ketentuan lelang *e-auction* atau bahkan tidak membaca secara keseluruhan syarat-syarat lelang *e-auction*.

Calon peserta lelang *e-auction* biasanya hanya melihat gambar dan spesifikasi terkait tanah dan/atau tanah dan bangunan, seperti luas tanah dan luas bangunan, kemudian melakukan *survey* ke alamat yang tertera. Padahal seharusnya calon peserta lelang harus membaca klausul-klausul dalam pelaksanaan lelang, terutama klausul kewajiban peserta lelang terkait dengan pengosongan objek lelang, tunggakan pajak PBB (apabila ada), Bea Lelang Pembeli, tunggakan air PDAM (apabila ada), tunggakan listrik (apabila ada) dan pungutan lain oleh Pemerintah Daerah berupa Bea Perolehan Hak Atas tanah dan/atau Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besaran transaksinya sesuai dengan harga transaksi lelang.

Pelaksanaan lelang *e-auction* selain mempunyai kelebihan/keuntungan, juga mempunyai kelemahan/kekurangan, diantaranya yaitu belum adanya ketentuan berkaitan dengan keamanan data, serta terkait teknis aplikasi *e-*

⁵² Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta

auction yang belum sempurna, serta masih banyaknya masyarakat kita yang belum bisa mengikuti perkembangan teknologi informasi dengan baik.

Pelaksanaan lelang *e-auction* di lapangan masih menimbulkan banyak permasalahan yang berkaitan dengan cara penawaran, baik mekanisme penawaran *close bidding* atau penawaran tertutup yang menggunakan Aplikasi Lelang Email (ALE) maupun penawaran *open bidding* atau penawaran terbuka, yang menggunakan Aplikasi Lelang Internet (ALI)⁵³.

Cara penawaran *close bidding* merupakan penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang hanya dapat diketahui oleh peserta lelang yang lainnya setelah waktu penawaran lelang dibuka oleh Pejabat Lelang. Dalam praktiknya penawaran melalui *close bidding* dapat berlangsung selama 2 minggu. Penawaran dengan menggunakan ALE dapat diajukan berkali-kali sampai dengan batas kemampuan peserta lelang. Jumlah peserta dan harga lelang yang diajukan, tidak dapat diketahui, hal ini membuat harga yang terbentuk menjadi maksimal, jika tidak ada yang membocorkan informasi mengenai jumlah peserta lelang.

Open bidding dengan menggunakan Aplikasi Lelang Internet merupakan penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang dapat diketahui oleh peserta lelang yang lainnya yang telah menyampaikan penawaran, pada praktiknya penawaran dilakukan sekurang-kurangnya selama 2 jam, dan

⁵³ Pasal 64 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan:

- a. Melalui lelang elektronik (email)
- b. Melalui tromol pos atau
- c. Melalui internet

sistem otomatis akan menutup penawaran. Peserta lelang yang baru pertama kali mengikuti lelang atau belum mengetahui teknik dalam mengikuti lelang *e-auction* akan terkecoh dengan ketentuan ini. Selain itu penawaran *open bidding* banyak dikeluhkan oleh peserta lelang, dikarenakan waktu *server* yang tidak akurat, sehingga peserta lelang tidak dapat mengajukan penawaran kembali meskipun waktu pengajuan penawaran belum berakhir.

Masalah lain yang mungkin akan dihadapi yaitu kejahatan dunia maya, menurut Indra Safitri adalah jenis kejahatan yang berkaitan dengan pemanfaatan sebuah teknologi informasi tanpa batas serta memiliki karakteristik yang kuat dengan sebuah rekayasa teknologi yang mengandalkan kepada tingkat keamanan yang tinggi dan kredibilitas dari sebuah informasi yang disampaikan dan diakses oleh pelanggan internet⁵⁴.

Dalam setiap proses lelang yang telah dilakukan, dalam hal obyek lelang laku terjual, maka akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam perUndang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang, hanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dimana lokasi tanah berada, jika dilengkapi dan dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

⁵⁴ Maskun, *Kejahatan Cyber Crime Suatu Pengantar*, Kencana Prenada Media Group, Makasar, 2012 Hal 48

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL dalam hal barang yang dimenangkannya tidak diserahkan secara sukarela oleh debitur atau pemilik jaminan, maka eksekusi pengosongan yang menjadi kewajiban pembeli lelang dengan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri dimana lokasi tanah berada.

Sesuai hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis di KPKNL Pekanbaru, dalam kurun waktu Tahun 2018 telah terjadi 11 (sebelas) gugatan baru yang mengikutsertakan KPKNL Pekanbaru (Pejabat Lelang) sebagai pihak dalam perkara, serta tidak jarang pihak pembeli lelang diikutkan juga sebagai turut tergugat dalam perkara tersebut, hal ini cukup memberikan gambaran bahwa pembeli lelang yang beritikad baik belum mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana mestinya.

Melihat kondisi ini, Peneliti beranggapan bahwa masalah ini sangat penting untuk diteliti dan dikaji lebih mendalam mengenai bagaimanakah perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik agar pembeli lelang tersebut memperoleh suatu kepastian hukum atas transaksi yang dibeli melalui lelang tersebut.

Selain itu yang tidak kalah penting juga bahwa tujuan dari modernisasi jual beli melalui lelang secara *e-auction* tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari, serta seorang Pejabat lelang dalam melaksanakan lelang secara *e-auction* tidak bertentangan dengan asas jual beli dalam lelang secara umum..

Berpijak dari hal itu, apakah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui *e-auction* itu sah, serta bagaimana perlindungan hukum yang di berikan kepada seorang Pembeli lelang yang beritikad baik, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan tersebut dengan mengambil judul **“Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *E-Auction* (Lelang Tanpa Kehadiran Peserta Lelang) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru”**.

B. Masalah Pokok

Atas dasar latar belakang masalah di atas, maka masalah pokok dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui penawaran *e-auction* pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Pembeli lelang yang beritikad baik atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan melalui aplikasi *e-auction* ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji serta mengetahui sejauh mana pengaturan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan penawaran *e-auction* dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak. Oleh karena itu, tujuan penelitian pada hakikatnya antara lain:

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dengan penawaran *e-auction* pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang harus diberikan kepada pembeli lelang dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas dasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan penawaran melalui *e-auction* pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru.

2) Manfaat Penelitian

Kegunaan/manfaat penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi baik teoritis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun praktis kepada para praktisi hukum. Mengacu kepada perumusan masalah yang dikemukakan, masalah utama dalam penelitian ini adalah mengkaji serta mengetahui pengaturan hukum tentang lelang

eksekusi Pasal 6 UUHT dengan penawaran melalui *e-auction* dan bagaimana para pihak yang terkait memberikan perlindungan kepada pembeli lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru.

D. Kerangka Teori

Secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep/konstruk, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistimatis suatu fenomena, dengan cara memerinci hubungan sebab-akibat yang terjadi.⁵⁵ Sedangkan kerangka teori merupakan teori normatif yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan dan harus dijelaskan variabel penelitian dan hubungan antar variabel yang dibentangkan dalam penelitian ini.

Kerangka teori untuk menganalisa secara yuridis mengenai Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa kehadiran peserta lelang (*e-auction*) adalah menggunakan *grand theory* keadilan, yaitu kemauan yang tetap dan kekal untuk memberikan setiap orang apa yang semestinya, Teori ini pertama kali dikemukakan oleh Aristoteles filsuf Yunani dalam

⁵⁵ Sardar Ziauddin, *Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung; Mizan. 1996. Hal 43

bukunya “*Ethica Nicomachea* dan *Rhetorica*” yang menyatakan bahwa hukum mempunyai tugas yang suci yakni memberi kepada setiap orang yang berhak diterima. Anggapan ini berdasarkan etika dan berpendapat bahwa hukum bertugas hanya membuat adanya keadilan saja (*Ethische Theorie*)⁵⁶.

Lelang eksekusi merupakan salah satu bagian dari penegakkan hukum/*law enforcement*, berkenaan dengan tujuan untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perUndang-undangn.⁵⁷ Sehingga pada pelaksanaannya lelang harus memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak. Oleh karena itu penelitian ini bertitik tolak pada teori keadilan.⁵⁸

Keadilan menurut Aristoteles adalah kebajikan utama, untuk hal-hal yang sama, diperlakukan secara sama, dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama, secara proporsional⁵⁹. Aristoteles membagi keadilan menjadi beberapa jenis, yaitu⁶⁰:

1. Keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kepada tiap-tiap orang jatah menurut jasanya. Ia tidak menuntut supaya tiap-tiap orang

⁵⁶ Syamsul Arifin, dkk, *Pengantar Hukum Indonesia*, Citapustaka Media: Medan 2014, Hal 8

⁵⁷ Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁵⁸ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral Dan Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Samarinda, 2012, Hal 83

⁵⁹ Agus Yuda Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Prenadamedia Group, Surabaya 2009, Hal 48

⁶⁰ Zainal Arifin Hoesein, *Hukum dan Dinamika Sosial*, Ramzy Putra Pratama, Jakarta, 2014, Hal 316

mendapat bagian yang sama banyaknya bukan persamaan, melainkan kesebandingan.

2. Keadilan *communitatief* adalah keadilan yang memberikan pada setiap orang sama banyaknya dengan mengingat jasa-jasa perorangan.
3. Keadilan Kodrat Alam adalah perlakuan kepada seseorang yang sesuai dengan hukum alam.
4. Keadilan Konvensional adalah keadilan yang terjadi dimana seseorang telah mematuhi peraturan perUndang-undangan.
5. Keadilan Perbaikan adalah keadilan yang terjadi dimana seseorang telah mencemarkan nama baik orang lain.

Middle Theory dalam penelitian ini yaitu *analitical jurisprudence* dari John Austin, dalam karyanya yang berjudul *The Province of Jurisprudence Determined*. Menurut Austin *Positif law is a command set, either directly or circuitlously, by sovereign individual or body to a members or members of some independent political society in which his authority is supreme*⁶¹. Hukum adalah seperangkat perintah, baik langsung ataupun tidak langsung dari pihak yang berkuasa kepada warga masyarakatnya, yang merupakan masyarakat politik yang independen, di mana otoritasnya merupakan otoritas tertinggi.⁶²

Hukum dipisahkan dari keadilan (dalam artian kesebandingan) dan tidak didasarkan pada pengertian “baik” dan buruk akan tetapi didasarkan

61 Aburaera Sukarno, dkk, *Filsafat Hukum: Teori dan Praktik*, Prenadema Group, Makasar, 2012, hal 108

62 Ali ahmad, *Menguk Teori Hukum (legal theory) dan Teori Peradilan (judicial prudence)*, Kencana Prenada Media Group, Makasar, 2009, hal 56

pada kekuasaan dari sesuatu yang lebih kuat (*the powers of superior*)⁶³. Berarti, hakikat hukum terletak pada unsur “perintah” dari yang berdaulat/Penguasa⁶⁴. Logika hukum adalah Undang-undang, hukum kebiasaan akan diakui bila dikukuhkan menjadi Undang-undang oleh pejabat berwenang sehingga memberikan kewenangan penuh bagi seorang pejabat yang sedang menjalankan tugasnya⁶⁵. Beberapa Teori berkenaan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) **Teori Perlindungan Hukum**

Secara gramatikal, perlindungan adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan) melindungi. Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subyek hukum yang dilindungi serta obyek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subyeknya.

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah perlindungan hukum berasal dari Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan

63 Prasetyo Teguh & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum : Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, PT. Rajagrafindo Persada, Yogyakarta, 2012, Hal 203

64 Ustman Sabian, *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009, Hal 149

65 Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat*, Alumni Bandung, 204, Hal 21

dalam bahasa Belanda disebut dengan *theoriievan de wettelijke bescherming*.⁶⁶

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo, awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno (pendiri aliran stoic). Menurut aliran hukum alam, menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁶⁷ Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam hal suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya 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 di atur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan

⁶⁶ H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 259.

⁶⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁶⁸

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁴ Pendapat ini menunjukkan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu :

- a. Perlindungan hukum represif, artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 54

hukum. Upaya ini di implementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif;

- b. Perlindungan hukum prefentif, bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soejono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahea tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah hukum yang berlaku umum. Agar terciptta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah hukum harus ditegakan serta delksanakan dengan tegas.⁶⁹

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban didalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan

⁶⁹ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999, hlm. 15

kewajiban telah dilindungi oleh hukum. Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pemenang lelang. Beberapa penerapan Teori Perlindungan Hukum sebagai berikut :

2) Teori Kepastian Hukum

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*)⁷⁰. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keraguan (*multi tafsir*) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma⁷¹.

Asas kepastian hukum dalam lelang menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat bukti pelaksanaan lelang berupa Akta Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang atau Operator Lelang. Akta Lelang merupakan akta autentik yang digunakan Penjual/Pemilik barang, Pembeli/Mitra/Penerima Manfaat dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan

⁷⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

⁷¹ Ibid, hlm. 159-160

melaksanakan hak dan kewajibannya⁷².



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

⁷² Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Bogor, hal. 67.

3) Konsep Tentang Lelang

Lelang merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam Pasal 1 Undang-undang Lelang (Vendu Reglement) yang memberikan definisi sebagai berikut :⁷³

“Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah : pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.”

Pengertian tersebut kemudian diperjelas dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”⁷⁴

Dari pengertian lelang tersebut, secara garis besar lelang dapat diartikan sebagai berikut :

⁷³ Pasal 1 Vendu Reglement

⁷⁴ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

- 1) Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
- 2) Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- 3) Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif;
- 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Begitu pula asas yang digunakan dalam lelang tercermin dari pengertian lelang tersebut di atas, beberapa asas-asas lelang sebagai berikut :

1) Asas Publisitas (publicity)

Artinya setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Disamping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin, pengumuman lelang juga dimaksudkan untuk memberikan kesempatan sosial kontrol dan sebagai bentuk perlindungan publik;

2) Asas Persaingan (competition)

Yaitu karena para peserta lelang bersaing dan peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang sudah sesuai atau di atas harga limit yang akan dinyatakan sebagai pemenang;

3) Asas Kepastian (certainty)

artinya independensi Pejabat Lelang seharusnya mampu membuat kepastian bahwa penawar tertinggi dinyatakan sebagai pemenang, bahwa pemenang lelang yang melunasi kewajibannya akan memperoleh barang berikut dokumennya;

4) Asas Pertanggungjawaban (Accountability)

Artinya, pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena pemerintah melalui Pejabat Lelang berperan untuk mengawasi jalannya lelang dan membuat Akta Otentik yang disebut Risalah Lelang;

5) Asas Efisiensi (Efficiency)

Artinya karena lelang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan dan transaksi terjadi pada saat itu juga, maka diperoleh efisiensi biaya dan waktu, karena dengan demikian barang secara cepat dapat dikonversi menjadi uang.

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad Tahun 1941 Nomor 3) dan Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad Tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad Tahun 1930 Nomor 85) oleh pemerintah Hindia Belanda yang masih berlaku sampai sekarang sebagai peraturan tertinggi

yang mengatur mengenai pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian dilengkapi dengan berbagai Peraturan Menteri Keuangan yang terkait dengan pelaksanaan lelang.

Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Lelang termasuk perjanjian bernama (nominaat) atau perjanjian khusus (benoemd) karena mempunyai nama sendiri yaitu “lelang”. Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdota tetapi penjualan lelang diatur dalam ketentuan-ketentuan Buku III tentang Perikatan KUHPerdota mengenai jual beli. Pasal 1319 KUHPerdota mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Dasar penjualan lelang juga mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota yang merumuskan “jual-beli” sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli yaitu adanya subjek hukum (adanya penjual dan pembeli), adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga serta adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Dengan demikian lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Berkaitan dengan lelang sebagai suatu bentuk jual

beli, terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara penjual terhadap pembeli yang beritikad baik untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap barang yang telah dibeli oleh pembeli tersebut.

Lelang sebagai suatu bentuk jual-beli sebagaimana pasal 1319 jo. pasal 1457 KUHPerdara dan mengingat pasal 584 jo. pasal 531 KUHPerdara dimana untuk dapat dikatakan beritikad baik, maka kedudukan berkuasa yang didapatkan melalui lelang baru dapat dikatakan beritikad baik apabila telah memenuhi prosedur dan asas-asas yang terdapat dalam suatu penjualan melalui lelang, dalam hal ini khususnya lelang eksekusi pengadilan. Sehingga oleh karena itu, pembeli dari pemenang lelang dapat dikatakan beritikad baik apabila jual-beli yang dilakukan antaranya dengan pemenang lelang sesuai dengan kaedah-kaedah yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai jual-beli secara umum dengan mengindahkan pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.

E. Konsep Operasional

Konsep Operasional adalah batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. Konsep operasioanal juga menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang diteliti. Konsep di artikan sebah=gai kata yang menyatakan abstraksi yang

digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan definisi operasional.⁷⁵ Pentingnya definisi adalah untuk menghindarkan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari satu istilah yang dipakai. Selain itu peranan konsep dalam suatu penelitian adalah untuk menghubungkan dnuia teori dan observasi, antara abstraksi dan realiatas.⁷⁶ Oleh karena itu, dalam penelitian tesis ini dirumuskan serangkaian definisi sebagai berikut :

- a. Perlindungan Hukum, adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dai pihak manapun.⁷⁷ Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang baerarti adanya kepastian hukum hak-hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.
- b. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat

⁷⁵ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1998, hal.3

⁷⁶ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, Hal 125

⁷⁷ Satjipto Rahardjo. Op. Cit. hlm. 74

atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang⁷⁸

- c. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁷⁹ Sedangkan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berirah-irah ‘DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA’ atas obyek hak tanggungan yang dibebani dalam rangka pelunasan hutang.
- d. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.⁸⁰
- e. Penjual adalah orang, badan hukum/badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.⁸¹
- f. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.⁸²

⁷⁸ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁷⁹ Ibid Pasal 1 Angka 4

⁸⁰ Ibid Pasal 1 Angka 14

⁸¹ Ibid Pasal 1 Angka 19

⁸² Ibid Pasal 1 Angka 21

- g. Pembeli Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usahayang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang..⁸³
- h. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.⁸⁴
- i. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mail*), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya⁸⁵.
- j. Transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan Komputer, jaringan Komputer, dan/atau media elektronik lainnya⁸⁶.
- k. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru adalah suatu kantor instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan yang dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 13/PMK.01/2006 tanggal 28

⁸³ Ibid Pasal 1 Angka 22

⁸⁴ Ibid Pasal 1 Angka 32

⁸⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

⁸⁶ Ibid Pasal 1 angka 2

Desember 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal
Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dan empiris. Dikatakan penelitian yuridis normatif karena penelitian ini dilakukan terhadap data sekunder meliputi berbagai bahan hukum positif. Dikatakan penelitian empiris karena penelitian ini didasarkan pada kenyataan yang ada di lapangan dengan diperbandingkan dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, dalam penelitian ini menggabungkan antara peraturan-peraturan yang berlaku dan kenyataan yang ada di lapangan. Penyajian data berpangkal pada penelitian lapangan secara menyeluruh dan juga dengan meneliti asas-asas hukum, sistematis hokum dan sinkronisasi hukum dengan jalan menganalisisnya sehingga bisa menjawab permasalahan yang diajukan.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis Penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian hukum normatif, meskipun tidak secara murni normatif karena menggabungkan dengan teknik wawancara dengan praktisi untuk melengkapi khasanah dan wawasan penulisan. Sedangkan dilihat dari sifatnya adalah diskriptif analitis.

2. Objek Penelitian

Obyek penelitian adalah pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction* pada KPKNL Pekanbaru.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian akan di pusatkan di Kota Pekanbaru khususnya KPKNL Pekanbaru sebagai tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas I yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Obyek utama yang menjadi penelitian adalah Pembeli lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh KPKNL Pekanbaru. Sedangkan sampelnya dikhususkan kepada lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang (*e-auction*).

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung dengan penelitian lapangan. Penelitian Kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang kekuatan hukum mengikat⁸⁷, yang antara lain terdiri dari :
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (dimuat dalam Berita Republik Indonesia (BRI) Tahun II Tahun 1946 No.7, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir amandemen keempat pada Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 14);
 - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Lembaran Negara Tahun 1847 Nomor 23);
 - c. HIR/Rbg (Lembaran Negara Tahun 1847 Nomor 52 jo. Lembaran Negara Tahun 1849 Nomor 63);
 - d. Vendue Reglement (Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan lembaran Negara Tahun 1941 Nomor 3;
 - e. Vendue Instructie (Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Lembaran Negara Tahun 1930 Nomor 85);
 - f. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
 - g. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-Pokok Agraria;

⁸⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 141

- h. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 58);
 - i. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 - j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42);
 - k. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara RI Tahun 2016 Nomor 270);
 - l. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (Berita Negara RI Tahun 2016 Nomor 818);
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer⁸⁸, seperti Rancangan Undang-undang Lelang, hasil penelitian kalangan hukum terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan penawaran *e-auction*
 - 3) Bahan Hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus, ensiklopedia, yang terkait dengan materi penelitian.

Pengumpulan data dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara :

⁸⁸ Salim & Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Peneitan Tesis dan Disertasi*, PT. Rajagrafindo Persada, Mataram, 2013, Hal 16.

- a) Penelaahan kepustakaan/studi dokumen (*documentary study*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan-bahan hukum primer,sekunder, dan tersier berupa dokumen dan peraturan yang terkait dengan lelang eksekusi tanah dan dan transaksi jual beli elektronik.



b) Wawancara (*interview*)

Pengumpulan data dengan bertanya langsung pada nara sumber terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan penawaran melalui *e-auction*, yakni :

- 1) Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru
 - 2) Bendaharawan Penerima
 - 3) Pembeli Lelang
4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, karena tanpa menggunakan rumusan statistik, sedangkan penggunaan angka-angka hanya sebatas angka presentase guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai masalah yang diteliti.

Semua data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder disusun secara sistematis, diolah, diteliti dan dinalisis secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Kesimpulan merupakan jawaban atas permasalahan yang diteliti sehingga diharapkan dapat memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah suatu penulisan yang saling berhubungan antara suatu bab dengan bab yang lainnya sehingga menjadi satu rangkaian penulisan yang dapat menjelaskan inti dari pengambilan judul dan tema penulisan terkait. Maka dalam hal penulisan ini, penulis membagi ke dalam 4 (empat) bab dan beberapa sub-sub bab, sebagai berikut :

1. BAB I : Pendahuluan

Dalam bab pendahuluan ini akan dibagi menjadi 7 (tujuh) sub bab yang berisi penjelasan mengenai :

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Masalah Pokok
- C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian
- D. Kerangka Teori
- E. Konsep Operasional
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan.

2. Bab II Tinjauan Umum : Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *E-Auction*

Dalam bab ini akan dibagi menjadi 6 (enam) sub-sub bab, yang terdiri dari:

- A. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet Perrbankan

- B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan
- C. Tinjauan Umum Tentang lelang di Indonesia
- D. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
- E. Risalah Lelang
- F. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *E-Auction*

3. Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Untuk Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan akan di jabarkan menjadi 3 (tiga) sub bab, yaitu :

- A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *e-Auction* Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru
- B. Implementasi Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui *E-Auction* Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- C. Perlindungan hukum bagi pembeli Lelang Eksekusi Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *e-Auction*

4. Bab IV : Penutup

Pada bab Penutup akan dibagi menjadi 2 (dua) sub bab, yaitu :

- 1. Kesimpulan
- 2. Saran

BAB II

TINJAUAN UMUM LELANG EKSEKUSI

HAK TANGGUNGAN MELALUI APLIKASI E-AUCTION

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet Perbankan

1. Pengertian Kredit Macet

Kredit berasal dari bahasa latin *credo* yang berarti “saya percaya”, yang merupakan kombinasi dari bahsa Sanskerta “cred” yang artinya “kepercayaan”, dan bahasa latin “do” yang artinya ‘saya tempatkan”. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan terhadap nasabah. Oleh karena itu pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa pihak debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlunya perhatian faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu pemberian kredit perbankan. ⁸⁹

⁸⁹ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010 Hal 9-10

Kredit Macet atau pembiayaan macet adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpangan (deviasi) atau *terms of landing* yang disepakati dalam pembayaran kembali pinjaman itu sehingga terjadi keterlambatan, diperlukan tindakan yuridis, atau diduga ada kemungkinan potensi loss. Dalam portofolio pembiayaan, pembiayaan bermasalah masih merupakan pengelolaan pokok, karena resiko dan faktor kerugian terhadap risk asset tersebut akan mempengaruhi kesehatan.⁴⁶ Kredit bermasalah juga dapat diartikan kredit yang tergolong kredit kurang lancar, kredit diregukan dan kredit macet.

2. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam prakteknya kemacetan suatu kredit disebabkan oleh 2 (dua) unsur sebagai berikut :

1) Dari Pihak Perbankan

Artinya dalam melakukan analisi, Analisis Kredit perbankan kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak terprediksi sebelumnya, atau mungkin terjadi kesalahan prediksi atau dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

2) Dari pihak nasabah

⁴⁶ Veithzal Rivai, dkk, *Islamic Financial Management*, hal 146

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

- a. Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan adanya unsur kemauan untuk membayar.
- b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Contohnya kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, banjir dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar. Terhadap kredit yang mengalami kemacetan sebaiknya dilakukan penyelamatan sehingga bank tidak mengalami kerugian.

3. Teknik Penyelamatan Kredit Macet

Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

- 1) *Rescheduling*

a) Memperpanjang jangka waktu kredit

Dalam hal ini si debitur memberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga si debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikan.

b) Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya di perpanjang pembayarannya pun misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

2) *Reconditioning*

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti :

a) Kapatilisasi bunga, yaitu angsuran yang awalnya porsi bunga di awal dijadikan untuk porsi hutang pokok.

b) Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

Dalam hal ini penundanaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

c) Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksud agar lebih meringankan beban nasabah. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat

membantu meringankan nasabah.

d) Pembebasan bunga

Dalam pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3) *Restructuring*

Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak. Tindakan ini dengan menambah jumlah kredit, dengan menambah equity.

4) *Kombinasi*

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang diatas.

4. Penggolongan Kredit Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat digolongkan menjadi kurang lancar, diragukan, macet :⁴⁷

1) Kurang Lancar

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria berikut ini :

⁴⁷ Veithzal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking ; Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), hal 275

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga telah melampaui 90 hari
- b) Sering terjadi cerukan
- c) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
- d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
- e) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
- f) Dokumentasi pinjaman yang lemah.

2) Diragukan

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.
- b) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
- c) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
- d) Terjadi kapitalisasi bunga

Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.

3) Macet

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a) Prospek Usaha

- 1) Kelangsungan usaha sangat diragukan, industri mengalami penurunan dan sulit untuk pulih kembali.
 - 2) Kemungkinan besar kegiatan usaha akan berhenti.
 - 3) Kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun.
 - 4) Manajemen sangat lemah
 - 5) Perusahaan afiliasi sangat merugikan debitur.
 - 6) Terjadi pemogokan tenaga kerja yang sulit diatasi.
- b) Kondisi keuangan
- 1) Mengalami kerugian yang besar
 - 2) Debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha
 - 3) Usaha debitur tidak dapat dipertahankan
 - 4) Rasio utang terhadap modal sangat tinggi
 - 5) Kesulitan likuiditas
 - 6) Analisa arus kas menunjukkan bahwa kreditur tidak mampu menutup biaya produksi.
 - 7) Kegiatan usaha terancam karena fluktuasi nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
 - 8) Pinjaman baru digunakan untuk menutup kerugian operasional.
- c) Kemampuan membayar

- 1) Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
- 2) Dokumentasi kredit dan atau pengikatan agunan tidak ada.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-undang Hak Tanggungan adalah dimaksudkan untuk pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang mengenai tanah dan *creditverbaand* yang diatur dalam *staatblad* 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan tersebut.⁴⁸

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, disebutkan bahwa dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan

⁴⁸ Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hal.1-2.

hutang, semula menggunakan kelembagaan jaminan hipotik dan dan *credietverband*, maka pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak menggunakan lembaga jaminan hipotik, melainkan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Ha katas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditu tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴⁹

Dari pengertian tentang Hak Tanggungan tersebut, ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan, yaitu :

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- b) Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- c) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;

⁴⁹ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

- d) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Keberadaan hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan rasa aman, kemudahan, serta kepastian hukum kepada kreditur bagian dari hak jaminan. Adapun asas-asas hak tanggungan adalah sebagai berikut :⁵⁰:

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1, pasal 20 ayat 91), serta angka 4 Penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan.
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian hutang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani sebuah obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT). Asas ini hanya

⁵⁰ *Op. Cit*, Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Perbankan* hal.15-47

dapat disimpangi apabila para pihak telah memperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan ditemukan fakta hukum bahwa Hak Tanggungan dibebani dengan beberapa hak atas tanah dan pelunasan secara bertahap yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian dari obyek hak tanggungan, sehingga dapat dilakukan royas parsial atas obyek hak tanggungan yang telah dilunasi.

- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, asas ini sebenarnya mengadopsi dalam asas hipotik dalam Pasal 1175 KUH Perdata, bahwa Hipotik hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada, Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari adalah batal.
- d. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapun obyek itu berada (*droit de suite*), ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan;
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya, juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, termasuk namun tidak terbatas pada bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
- f. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang, ebagaimana dalam Pasal 3 Ayat (2) UUHT.

g. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir, sehingga perjanjian hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena adanya suatu Perjanjian lain yang disebut sebagai Pokok..

h. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.⁵¹

3. Obyek Hak Tanggungan

Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, demikian menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Namun demikian dalam praktik perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya, tanah dengan Hak Pakai dapat juga dijadikan jaminan kredit, sehingga dapat pula Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat menjadi obyek pembebanan Hak Tanggungan, hal ini terlihat dari Penjelasan Umum UUHT butir 5 Bagian I. Selain itu terhadap Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaham Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (pasal 27 jo

⁵¹ Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fiducia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal.2.

Undang-undang Nomr 16 Tahun 1985 (Tentang Rumah Susun) juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.⁵²

Berkenaan dengan pembebanan obyek Hak Tanggungan harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut :⁵³

- a. Dapat dinilai dengan uang, maksudnya bahwa obyek Hak Tanggungan dapat dijual dan dilelang jika debitur wanprestasi.
- b. Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani, sehingga orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, sehingga apabila dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
- d. Perlu ditunjuk oleh Undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

⁵² Loc. cit

⁵³ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2000, hal. 19.

4. Subyek Hak Tanggungan

Pengaturan subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi subyek hukum dalam hak tanggungan adalah subyek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberian hak tanggungan. Dimana dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :⁵⁴

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subyek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

⁵⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 54.

hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;

- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subyek hak tanggungan selain warga negara Indonesia adalah warga negara asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu obyek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga negara asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan).

5. Tujuan Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang di bebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut. Terhadap jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima hak tanggungan/kreditur, karena dapat memberikan keamanan bagi penerima jaminan/bank baik dari segi hukum maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya mengikat terus. Penerimaan Hak Tanggungan sebagai agunan yang diterima/dipegang oleh kreditor/bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitur cidera janji.

Tujuan hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Apabila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan disita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan. Penegasan dalam

Undang-undang Hak Tanggungan bahwa terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

6. Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan

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

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan);
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan) yang meliputi :
 - 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - 2) Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan;
 - 4) Nilai Tanggungan;
 - 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

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



7. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Sedangkan berakhirnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Hapusnya utang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang

debitor yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan;

- b. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan apabila debitor atas persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan untuk melunasi utangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditor yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitor. Untuk menghapuskan beban hak tanggungan, pemegang hak tanggungan memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut kepada pemberi hak tanggungan (debitor). Dan pernyataan tertulis tersebut dapat digunakan oleh kantor pertanahan dalam mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang bersangkutan, (sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 Undang-undang Hak Tanggungan).
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pembersihan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri hanya dapat dilaksanakan apabila obyek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan. Dan tidak terdapat

kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek hak tanggungan dan beban yang melebihi harga pembeliannya, apabila pembeli tersebut membeli benda tersebut dari pelelangan umum.

Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang (yang daerah kerjanya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan) untuk menetapkan pembersihan tersebut dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang tersebut diantara para yang berpiutang (kreditor) dan para pihak berutang (debitor) dengan peringkat mereka menurut Peraturan PerUndang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan).

Dan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan tidak berlaku apabila :

- 1) Pembelian dilakukan secara sukarela (tanpa melalui lelang);
 - 2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f Undang-undang Hak Tanggungan).
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Alasan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain dan

tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnyanya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari sebidang tanah tertentu yang dijaminakan.

Dengan demikian, berarti setiap pemberian hak tanggungan harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut demi hukum juga akan menghapuskan hak tanggungan yang dibebankan di atasnya, meskipun bidang tanah dimana hak atas tanahnya tersebut hapus tetapi masih tetap ada, dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya. Dalam hal yang demikian, maka kecuali kepemilikan hak atas tanah telah berganti, maka perlu dibuatkan lagi perjanjian pemberian hak tanggungan yang baru, agar hak kreditor untuk memperoleh pelunasan mendahului secara tidak pari passu dan tidak prorata dapat dipertahankan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria atau Peraturan PerUndang-undangan lainnya yang mengatur pula tentang hal-hal yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan

permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-undang Hak Tanggungan melakukan eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan. Eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan ini dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atau *parate* eksekusi.

Mengenai *parate* eksekusi, Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang bunyi selengkapnya sebagai berikut :

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Dengan mengacu pada pasal tersebut, apabila debitur cidera janji, kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan tanpa harus mendapatkan persetujuan dari pemberi hak

tanggungan maupun adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan. Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e memberikan kesempatan kepada kreditor untuk menyebutkan adanya janji pada Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, namun hal tersebut tidaklah wajib. Sehingga baik adanya janji maupun tidak, kreditor tetap dapat melaksanakan penjualan atas obyek hak tanggungan apabila debitur telah dinyatakan cidera janji. Hal ini merupakan tata cara eksekusi yang paling singkat karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan yang bersangkutan apabila jalan damai tidak tercapai.

- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Irah-irah tersebut dimaksudkan

untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) dipertegas dalam ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, sebagaimana bunyi kedua ayat tersebut yaitu :

- (2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*
- (3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Dengan demikian, irah-irah yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sedangkan eksekusi dilakukan dengan menggunakan tata cara dan melalui lembaga parate eksekusi yang telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Sehubungan dengan hal tersebut, pada sertifikat Hak Tanggungan dibubuhkan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

- 3) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak *parate executie*. Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan pengecualian dari ketentuan ayat (1) tersebut, dengan adanya kebebasan pemegang dan pemberi Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan. Hal ini dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara mereka, dengan tujuan untuk memperoleh harga yang tinggi, dan menguntungkan semua pihak. Sedangkan jika melalui pelelangan umum akan sulit mencapai harga yang sesuai dengan keinginan mereka. Pelaksanaan penjualan sendiri obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, berdasarkan Pasal 20 ayat (3) hanya dapat dilakukan:
- a. apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
 - b. setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak- pihak yang berkepentingan.
 - c. diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 - d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kemudian berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan, setiap janji untuk melaksanakan eksekusi obyek Hak

Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan dalam ayat (1), (2), dan (3) tersebut batal demi hukum.

Pasal 20 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan, memberikan cara dalam menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan yakni dengan melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu serta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan dapat dilakukan sebelum sempat saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, Undang-undang Hak Tanggungan menguatkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan apabila pemberi Hak Tanggungan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup pembahasan pada eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu penjualan umum/lelang yang diajukan oleh Pemegang hak tanggungan peringkat pertama (I) atas obyek hak tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan dimana berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan diberi hak untuk menjual sendiri secara lelang terhadap obyek hak tanggungan apabila cidera janji. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan mengatur, apabila debitor cidera janji, pemegang hak

tanggung pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁵⁵.



⁵⁵ Isnaeni Moch, *Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2016, hal. 161.

9. Pengurusan Piutang BUMN Perbankan di Indonesian Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 77/PUU-IX/2011

BUMN di bidang perbankan adalah bank yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara dipisahkan, seperti tertuang di dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara. Kementerian Keuangan memiliki unit organisasi yang bertugas mengelola piutang negara, yaitu Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut PUPN). Kepala Kantor Wilayah DJKN di daerah secara otomatis akan menjabat sebagai Kepala PUPN. Di bawah Kantor Wilayah DJKN, terdapat kantor operasional, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp. tahun 1960 diberi wewenang untuk menyelesaikan piutang negara, melaksanakan sita eksekusi dan melakukan penjualan umum (lelang) atas barang jaminan debitur untuk pembayaran utang kepada negara. Atas dasar Undang-undang Nomor 49 Prp. tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 156 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104), Pasal 10 ayat (3) yang berbunyi "Pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua Panitia dengan mengeluarkan suatu surat paksa, yang dapat dijalankan secara pensitaan dan perlelangan barang-barang kekayaan

penanggung hutang dan secara penyanderaan terhadap penanggung hutang”.

Permasalahan muncul ketika para pihak yang dirugikan secara konstitusional melayangkan permohonan pengujian Undang-undang kepada MK, sehingga MK menerbitkan Putusan No. 77/PUU-IX/2011 yang membatalkan beberapa pasal dalam UU No. 49 Prp. Tahun 1960. Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi tersebut bahwa MK mencabut kewenangan dari PUPN dalam hal penagihan hutang negara dialihkan statusnya menjadi piutang perusahaan atau korporasi. Adapun Putusan Mahkamah Konstitusi No. 77/PUU-IX/2011, tanggal 25 September 2012 pada intinya memuat bahwa Piutang BUMN bukanlah termasuk piutang negara, sebagaimana Mahkamah Konstitusi dalam amarnya sebagai berikut:⁵⁶

- 1) Frasa “atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini” dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- 2) Frasa “/Badan-badan Negara” dalam Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

⁵⁶ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Media Kekayaan Negara Edisi 12 Tahun IV/2013 : *Pengurusan Piutang Negara Pasca Putusan MK*” Hal. 8-12

- 3) Frasa “atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara” dalam Pasal 8 UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- 4) Frasa “dan Badan-badan Negara” dalam Pasal 12 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dengan demikian, pasca putusan MK, ketentuan tersebut harus dibaca menjadi:

- 1) Pasal 4: Panitia Urusan Piutang Negara bertugas: 1. Mengurus piutang Negara yang berdasarkan Peraturan telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah (atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini, frasa ini dihilangkan karena bertentangan dengan konstitusi); 4. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara (/Badan-badan Negara, -frasa ini dihilangkan karena bertentangan dengan konstitusi-)
- 2) Pasal 8: Yang dimaksud dengan piutang Negara atau hutang kepada Negara oleh Peraturan ini, ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara (atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara, -frasa ini dihilangkan karena

bertentangan dengan konstitusi-) berdasarkan suatu Peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

- 3) Pasal 12: (1) Instansi-instansi Pemerintah (dan Badan-badan Negara, - frasa ini dihilangkan karena bertentangan dengan konstitusi-) yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara.

Mengenai alasan-alasan yang menjadi pertimbangan MK hingga sampai memutuskan hal diatas adalah bermula ketika para Pemohon, yang terdiri dari 7 (tujuh) perusahaan/badan hukum privat, mengajukan permohonan perkara pengujian UU (*judicial review*) ke MK. Para pemohon merupakan debitur PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Pada saat terjadi krisis moneter yang termasuk sebagai suatu peristiwa diluar kekuasaan (*force majeure*), pemohon tidak mendapatkan bantuan berupa pemberian keringanan kewajiban pembayaran termasuk pemotongan hutang (*hair cut*). Disisi lain, debitur-debitur bermasalah yang tidak kooperatif yang menyelesaikan kreditnya melalui Lembaga BPPN, telah menikmati pengurangan hutang pokok (*hair cut*) hingga mencapai diatas 50% dari hutang pokoknya. Akan tetapi, para Pemohon yang direstrukturisasi kreditnya melalui Panitia Urusan Piutang Negara

ternyata hutang pokoknya semakin bertambah besar. Adanya perbedaan perlakuan ini disebabkan karena masih berlakunya ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Bank-bank BUMN (termasuk PT. BNI Tbk.) hanya dapat menyelesaikan utang tidak tertagih melalui PUPN tanpa memiliki keleluasaan untuk adanya restrukturisasi utang ataupun penundaan utang. Terhadap kerugian pemohon tersebut, Mahkamah mempertimbangkan bahwa UU nomor 49 tahun 1960 mengenal 2 (dua) jenis piutang, yaitu (i) piutang negara dan (ii) piutang badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara, dalam hal ini termasuk piutang Bank-Bank BUMN yang langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara. Pengaturan penyelesaian piutang terhadap 2 (dua) jenis piutang ini diperlakukan sama menurut UU Nomor 49 Tahun 1960. Namun demikian, telah terjadi perubahan dalam politik hukum pengaturan tata cara penyelesaian piutang negara. Hal ini dikarenakan terdapat “UU baru” yang membedakan antara piutang negara dan piutang badan-badan yang dikuasai negara.

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, pengertian piutang negara adalah *“jumlah uang yang wajib dibayar kepada Pemerintah Pusat dan/atau hak Pemerintah Pusat yang dapat dinilai dengan uang sebagai akibat*

perjanjian atau akibat lainnya berdasarkan peraturan perUndang-undangan yang berlaku atau akibat lainnya yang sah".⁵⁷ Oleh karena itu, piutang negara hanyalah piutang Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah, dan tidak termasuk piutang badan-badan usaha yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara termasuk piutang Bank-bank BUMN. Hal ini disebabkan, Pasal 1 angka 1 dan angka 10 UU Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara mengatur bahwa BUMN adalah badan usaha yang memiliki kekayaan terpisah dari kekayaan negara, sehingga kewenangan pengurusan kekayaan, usaha, termasuk penyelesaian utang-utang BUMN tunduk pada hukum Perseroan Terbatas berdasarkan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Hal tersebut diungkap dalam pendapat MK Nomor 3.19 yang berbunyi sebagai berikut:

*"...piutang Bank BUMN setelah berlakunya UU 1/2004, UU BUMN serta UU PT adalah bukan lagi piutang negara yang harus dilimpahkan penyelesaiannya ke PUPN. Piutang Bank-Bank BUMN dapat diselesaikan sendiri oleh manajemen masing-masing Bank BUMN berdasarkan prinsip-prinsip yang sehat di masing-masing Bank BUMN...."*⁵⁸

Dalam pendapat MK nomor 3.19 tersebut, dinyatakan bahwa piutang bank-bank BUMN (piutang BUMN/BUMD secara umum) bukan lagi piutang

⁵⁷ Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

⁵⁸ *Op cit* hal 13

negara dan pengurusannya tidak harus dilimpahkan ke PUPN. Setelah berlakunya putusan Mahkamah Konstitusi tersebut maka PUPN kemudian mengambil sikap dengan mengeluarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Kekayaan Negara (dalam hal ini bertindak selaku Ketua PUPN Pusat) Nomor SE-01/KN/2011 tanggal 28 Januari 2011 tentang *Roadmap* Percepatan Penyelesaian Pengurusan Piutang Negara, yang pada intinya bahwa Direktur Jenderal Kekayaan Negara telah memerintahkan seluruh Kepala Kanwil dan KPKNL untuk melakukan percepatan proses pengurusan piutang negara atas *outstanding* piutang negara per 1 Juli 2010 yang diurus oleh PUPN/DJKN agar dapat diselesaikan paling lambat pada akhir tahun 2014. Selain itu terhadap Berkas Piutang Negara yang tidak dapat diselesaikan pada tahun 2014, maka harus dikembalikan seluruhnya kepada pihak Penyerah Piutang yaitu Perbankan.

C. Tinjauan Umum Tentang Lelang di Indonesia

1. Sejarah Masuknya Lelang di Indonesia

Lelang berasal dari bahasa Latin *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun Sebelum Masehi. Kedatangan *Vereenigde Oostindische Compagnie* (Perserikatan Perusahaan Hindia Timur) atau VOC yang didirikan pada tanggal 20 Maret 1602 adalah perusahaan Belanda yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan

di Asia⁵⁹. Pada tahun 1506 VOC berhasil mendarat di Banten, dan mulai melakukan lelang komoditas hasil perkebunan dan hasil bumi. Sistem lelang pertama kali digunakan untuk komoditas Teh (dan hingga saat ini sistem lelang ini digunakan untuk penjualan teh di London).

VOC dibubarkan pada tahun 1798 karena kesulitan finansial setelah Belanda diserang oleh Napoleon. Selanjutnya wilayah koloni VOC di Hindia Timur diserahkan kepada Kerajaan Belanda. Jabatan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda. Bila terjadi perpindahan/mutasi pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi tersebut. Oleh karena itu, pada tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Staatsblad 1908 Nomor 189 tentang *Vendu Reglement*, dimana pada saat itu belum ada *Volksraad* (DPR).

2. Perkembangan Peraturan Lelang di Indonesia

Lelang secara resmi masuk dalam perUndang-undangan di Indonesia pada tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement*, Stbl.1908 No.189 dan *Vendu Instructie* Stbl. 1908 No.190. yang berlaku

59 Usman Rachmadi, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, 2015, Hal 4

hingga sekarang. Ketentuan perUndang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara dan prosedur lelang antara lain⁶⁰:

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908 : 198 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan *staatsblaad* 1941 :3;
- b. *Vendu Instructie* (instruksi lelang) *Staatsblaad* 1908 : 190 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan *Staatsblaad* 1930 : 85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *vendu reglement*.
- c. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013;

⁶⁰ *Ibid*

- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013;
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- i. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.
- j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 45/PMK.06/2013 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Balai Lelang.
- k. Peratruan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-05/KN/2011 tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang Kelas II.
- l. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-05/KN/2011 tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang Kelas II.
- m. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-02/KN/2012 tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh KPKNL.

- n. Peratruan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2012 tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh Kantor PL Kelas II.
- o. Peratruan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- p. Peratruan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-4/KN/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik (email).

Jual beli melalui lelang selain telah diatur pada peraturan khusus mengenai lelang, juga diamanatkan di dalam berbagai peraturan perUndang-undangan di Indonesia, antara lain :

- a. *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) Stbl.1847 Nomor 23, terdapat dalam Pasal 389 & 395, Pasal 1139 ayat (1) dan 1149 (1), dan Pasal 1868;
- b. RBG (*Reglement* Hukum Acara untuk daerah luar jawa dan Madura) s.1927/227 dan RIB/HIR (*Reglement* Indonesia yang diperbaharui) Stb. 1941 Nomor 44 antara lain terdapat dalam Pasal 200 ayat (1) HIR dan Pasal 216 ayat (1) RBG, Pasal 200 ayat (4), Pasal 200 ayat (6) s.d. (9) , dan Pasal 200 ayat (11);

- c. Undang-undang Nomor 49 Prp. tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 156 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104) antara lain Pasal 10 ayat (3);
- d. Undang-undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Undang-undang Hukum Acara Pidana, (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1981 Nomor 76 tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) antara lain Pasal 45 KUHP, Pasal 273 KUHP, Undang-undang Nomor 10 tahun 1995 tentang Kepabeanan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 17 tahun 2006 terdapat dalam Pasal 67 ayat (1);
- e. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 tahun 1998 (Lembaran Negara tahun 1998 Nomor 182 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790) terdapat dalam Pasal 12 A (1);
- f. Undang-undang Nomor Nomor 10 tahun 1995 Tentang Kepabeanan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2006 (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 93 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4661)
- g. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632) terdapat dalam Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1);

- h. Undang-undang Nomor 19 tahun 1997 jo Undang-undang Nomor 19 tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987) terdapat dalam Pasal 25 ayat (1);
- i. Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 168 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3889) terdapat dalam Pasal 29 ayat (1) jo. Pasal 15;
- j. Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara tahun 2003 Nomor 47 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286) terdapat dalam Pasal 8 huruf d;
- k. Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355) terdapat dalam Pasal 48 ayat (1);
- l. Undang-undang nomor 19 tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara tahun 2004 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4412) terdapat dalam Pasal 79 ayat (1);
- m. Undang-undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4420) terdapat dalam Pasal 53 dan 54;

- n. Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara tahun 2004 Nomor 131 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4443) terdapat dalam Pasal 185;
- o. Undang-undang 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), terdapat dalam Pasal 91.

3. Pengertian dan Jenis Lelang

a) Pengertian Lelang

Pengertian lelang dapat dilihat dari peraturan perUndang-undangan, dan para ahli dapat diuraikan sebagai berikut:

- i. Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran 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 diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

- ii. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 1 menyebutkan:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

- iii. Menurut Polderman

Lelang dapat diartikan sebagai penjualan umum. Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual⁶¹. Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu:

- a) Penjualan umum harus selengkap mungkin (volledigheid).
- b) Ada kehendak untuk mengikat diri.
- c) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

- iv. Menurut Roel. Sebagaimana dikutip oleh Rochmat Soemitro

⁶¹ Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, Edisi Kedua, Penerbit PT Eresco Bandung, Bandung, 1987, hal. 106

Menyatakan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang- barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap⁶². Jadi menurut Rochmat Soemitro titik berat dari definisi yang diberikan Roell adalah pada kesempatan penawaran barang

- v. Menurut M.T.G. Maulenberg seorang ahli lelang negeri belanda dari Departemen of Marketing and Market Research Agricultural University of Wageningen “*Auctions are an intermediary between buyers and sellers. Their main objective is price discovery*⁶³”.
- vi. Mr. Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company, Swiss mengatakan

*“An auction is a system of selling to this public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction inivets offers of prices fot the item from the attenders*⁶⁴”.

⁶² Ibid, hal. 107

⁶³ Sutardjo,1994, Pengetahuan Lelang, Jakarta : hlm 1

⁶⁴ Ibid

Wennek menyatakan bahwa lelang adalah suatu sistem penjualan kepada publik atas sejumlah barang. Petugas lelang menetapkan waktu dan tempat serta mengundang peserta untuk melakukan penawaran harga yang disanggupinya.

Sehubungan dengan pengertian lelang tersebut diatas, dapat dikemukakan bahwa ada 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi dalam pengertian lelang, yaitu⁶⁵:

- a. Lelang adalah suatu sarana dalam melakukan bentuk penjualan atas sesuatu barang;
- b. Penentuan harga bersifat kompetitif karena cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan/atau secara tertutup dan tertulis tanpa memberi prioritas kepada pihak manapun untuk membeli;
- c. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli;
- d. Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan;
- e. Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif

⁶⁵ S. Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, 2002, Hukum Piutang dan Lelang Negara, Pustaka Bangsa Press, Medan, hal. 168.

Sejalan dengan adanya tuntutan masyarakat yang dinamis, lelang yang semula hanya berfungsi sebagai sarana jual beli telah mengalami perkembangan menjadi fungsi publik, fungsi privat dan fungsi bujeter.

Fungsi publik dari lelang tercermin pada saat lelang dipergunakan untuk melaksanakan penjualan barang dalam rangka penegakan hukum (*law enforcement*) seperti yang diamanatkan dalam berbagai Undang-undang, antara lain: KUHAP, KUHPerdara, HIR, Undang-undang Panitia Urusan Piutang Negara Nomor 49 Prp. tahun 1960, Undang-undang Kepabeanaan Nomor 10 tahun 1995, Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, Undang-undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa Nomor 19 tahun 1997, Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 tahun 1999, dan Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 tahun 2004.

Fungsi publik lainnya tercermin dalam pengelolaan barang milik negara/daerah dan barang dikuasai negara, khususnya pada saat pemindahtanganan dengan cara dijual. Penjualan barang milik negara/daerah dan barang dikuasai negara sesuai ketentuan harus dilakukan secara lelang. Penjualan lelang tersebut akan berdampak pada peningkatan efisiensi, tertib administrasi dan keterbukaan atau tranparansi pengelolaan kekayaan negara, serta menjamin akuntabilitas (vide: Pasal 48 Undang-undang Perbendaharaan Negara Nomor 1 tahun 2004).

Sementara itu, fungsi privat dari lelang tercermin saat lelang digunakan oleh siapapun sebagai pemilik barang yang bermaksud menjual secara lelang. Dalam konteks ini, lelang tidak hanya memperlancar lalu lintas perdagangan barang, tetapi juga mampu menggerakkan uang.

Selain fungsi publik dan privat tersebut, lelang mempunyai fungsi bujeter yang memberikan kontribusi terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara, sitaan yang dirampas untuk negara, dan penerimaan pajak berupa pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan BPHTB.

b) Jenis-Jenis Lelang

Jenis-jenis Lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, adalah sebagai berikut:

1. Lelang Eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu,

dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perUndang-undangan, Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung utang yang tidak membayar utangnya kepada Negara berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan putusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.
- 3) Lelang Eksekusi Pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada Negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Undang-undang tentang penagihan pajak dengan surat paksa mengatur bahwa sepanjang tidak tegas dikecualikan, semua harta Penanggung Utang Pajak dapat disita sebagai jaminan pelunasan utangnya.
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit adalah lelang yang dilaksanakan terhadap kekayaan debitor pailit yang diajukan oleh kurator dalam rangka pemberesan harta pailit.

5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Lelang Eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji⁶⁶. Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNL. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya tidak memerlukan campur tangan (fiat eksekusi) dari Pengadilan. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan adalah bank selaku kreditor berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Selanjutnya, dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan dicantumkan janji sesuai Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

6) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yaitu lelang terhadap barang bukti yang disita oleh penyidik/penuntut umum yang termasuk dalam

⁶⁶ cidera janji sering juga dipadankan pada kata wanprestasi, lalai atau alpa. wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk (Subekti 1967 : 45). Setiawan I Ketut Okta, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Hal 19

kategori barang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.

- 7) Lelang Eksekusi Barang Rampasan adalah lelang terhadap barang yang telah dinyatakan dirampas untuk Negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Lelang ini dimohon oleh penuntut umum sesuai Pasal 273 KUHAP
- 8) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia, karena debitor cidera janji, sebagaimana diatur Undang-undang fidusia. Parate eksekusi fidusia, kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cidera janji
- 9) Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai yaitu barang yang dikuasai Negara eks Tegahan Bea dan Cukai dilakukan berdasarkan Undang-undang Kepabeanan. Lelang ini dimohonkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai kepada Kepala KPKNL.
- 10) Lelang Barang Temuan adalah lelang terhadap barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu namun tidak ada yang mengakui sebagai pemiliknya.

11) Lelang Eksekusi Gadai adalah lelang terhadap barang bergerak yang dijamin dengan gadai, karena debitur cidera janji. Pelaksanaan eksekusi lelang atas barang gadai oleh pemegang gadai dilakukan sesuai Pasal 1155 KUHPerdara.

12) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 adalah lelang terhadap barang-barang yang berasal dari tindak pidana korupsi yang telah dirampas untuk Negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Lelang ini dimohon oleh penuntut umum berdasarkan Undang-undang pemberantasan tindak pidana korupsi.

2. Lelang Non eksekusi Wajib Yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perUndang-undangan diharuskan dijual secara lelang, Lelang NonEksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: 1) Lelang Barang Milik Negara/Daerah; 2) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D); 3) Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai; 4) Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan 5) Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.
3. Lelang Noneksekusi Sukarela Yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela,

Lelang Non Eksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: 1) Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero; 2) Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perUndang-undangan; 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan 4) Lelang Barang Milik Swasta.

4. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perUndang-undangan yang mengatur tentang asas lelang namun apabila kita cermati klausula-klausula dalam peraturan perUndang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu :

a. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas keadilan

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

c. Asas kepastian hukum

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

d. Asas efisiensi

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

e. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁶⁷



⁶⁷ FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Istri Indri Listiani, *Op. cit.*, hal. 23-24

5. Penawaran Lelang

Berdasarkan *Vendu Reglement* , lelang ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal :

- a. Lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga yang dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup;
- b. Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun;
- c. Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.

Dalam Pasal 64 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 diatur mengenai cara penawaran lelang. Beberapa cara penawaran lelang sebagaimana diatur pada ketentuan pasal tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a. Penawaran lelang dilakukan dengan cara :
 - 1) lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - 2) tertulis; atau
 - 3) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- b. Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
 - 1) dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
 - 2) tanpa kehadiran Peserta Lelang.

c. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:

- 1) melalui surat elektronik (email);
- 2) melalui surat tromol pos; atau
- 3) melalui internet baik cara terbuka (open bidding) maupun cara tertutup (closed bidding).

d. Penawaran lelang dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

6. Prosedur Lelang

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui KPKNL dengan tahapan sebagai berikut :

a. Permohonan lelang dari Penjual

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. Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu:

- 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 (*aanwijzing*);

4) syarat-syarat lelang tambahan selainnya sepanjang ada Peraturan PerUndang-undangan yang mendukungnya dan tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan.

b. Penetapan jadwal pelaksanaan lelang

Dalam hal Penjual telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- 1) penetapan waktu dan tempat lelang;
- 2) permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II sebelum pelaksanaan lelang; dan
- 3) hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual, antara lain: penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, cara penawaran lelang, kewajiban *aanwijzing* untuk lelang barang bergerak dengan nilai limit total paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ke atas.

c. Pengumuman lelang

Setelah adanya penetapan jadwal pelaksanaan lelang, penjual berkewajiban untuk melaksanakan pengumuman lelang. Maksud dan tujuan dari pengumuman lelang adalah untuk memenuhi asas publisitas artinya pengumuman lelang selain sebagai upaya mengumpulkan

peminat lelang, juga memberi kesempatan kepada para pihak yang keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut untuk melakukan sanggahan/bantahan. Pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual, berdasarkan Pasal 52 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, paling sedikit memuat :

- 1) identitas Penjual;
- 2) hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- 3) jenis dan jumlah barang;
- 4) lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- 5) spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- 6) waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*.
- 7) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- 8) Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- 9) cara penawaran lelang;
- 10) jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;

11) alamat domain KPKNL yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (email KPKNL yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email);

d. Penyetoran jaminan penawaran lelang

Dalam setiap pelaksanaan Lelang, peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang. Dengan ketentuan ⁶⁸:

- 1) Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, paling lambat sebelum lelang dimulai.
- 2) Dalam penawaran lelang dengan kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.
- 3) Dalam penawaran lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta · rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL paling lambat 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

⁶⁸ Pasal 37 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4) Kecuali, untuk Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, harus sudah efektif pada rekening Bendahara Penerimaan KPKNL paling lambat 1 (satu) jam sebelum pelaksanaan lelang.

e. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah⁶⁹. Berdasarkan Pasal 1 angka 14 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perUndang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang, dan dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang.

Setiap Peserta Lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit dalam hal lelang dengan nilai limit diumumkan. Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang, kecuali pada lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang

⁶⁹ Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

melalui internet cara tertutup (*closed bidding*) yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli. Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (email) atau internet (secara *closed bidding*), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli, kecuali dalam pelaksanaan Lelang Nonsekresi Sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak mencapai Nilai Limit sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

f. Pelunasan harga lelang

Peserta lelang yang telah ditetapkan sebagai pembeli lelang oleh Pejabat Lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Dalam hal pembeli tidak melunasi pembayaran harga lelang dan bea lelang tersebut pada hari kerja berikutnya, Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan (pembeli wanprestasi).

Dalam hal Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang tersebut, maka Jaminan Penawaran Lelang :

1) disetorkan seluruhnya ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang pada jenis Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib;

2) disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang pada jenis lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL.

Pelunasan Kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.

Penyetoran hasil bersih kepada penjual/pemilik barang dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan. Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan.

g. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dalam hal penjual / pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebelum lelang dilaksanakan, maka Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

D. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

a. Pengertian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)-nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-undang Pokok Agraria. Sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terutama Pasal 16, yang dimaksud dengan hak atas tanah antara lain adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.⁷⁰

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan biasa disebut sebagai Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berikatan Dengan Tanah disebutkan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

⁷⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal.13

Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan lelang eksekusi hak tanggungan adalah lelang eksekusi atas hak jaminan yang dibebankan atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut sebagai pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur.

b. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL, dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:⁷¹

- a. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari :
 - a. salinan/foto copy surat keputusan penunjukan penjual;
 - b. daftar barang yang akan dilelang;
 - c. surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan dalam hal obyek lelang berupa tanah dengan dokumen kepemilikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah hak pengelolaan;
 - d. informasi tertulis yang diperlukan untuk penyetoran hasil bersih lelang berupa Nomor Rekening Pemohon Lelang/Penjual;
 - e. syarat lelang tambahan dari penjual sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan.

⁷¹ Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

- f. surat keterangan dari Penjual mengenai syarat lelang tambahan berikut peraturan perUndang-undangan yang mendukungnya;
 - g. surat penetapan nilai limit dari Penjual, dalam hal lelang menggunakan nilai limit;
 - h. foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet, foto dapat berupa sampel yang mewakili.
- b. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :
- 1) Salinan/fotokopi perjanjian kredit;
 - 2) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - 3) Fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - 4) Salinan/fotokopi perincian utang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
 - 5) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - 6) Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
 - 7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran,

dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau

8) salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

c. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari :

- 1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;
- 2) bukti pengumuman lelang;
- 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
- 4) salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan
- 5) Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (*Akta de Command*).

KPKNL yang telah menerima permohonan lelang dapat melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran dokumen persyaratan lelang (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*). Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan obyek lelang. Kepala KPKNL wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah terpenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada pemohon lelang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi :

- a. Penetapan waktu dan tempat lelang;
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL sebelum pelaksanaan lelang;
- c. Permintaan untuk melakukan pengurusan Surat Keterangan Tanah (SKT) ke kantor Badan Pertanahan Nasional;
- d. Memberitahukan rencana pelaksanaan lelang ke debitur, dan menyampaikan tembusan surat tersebut ke KPKNL.

Pemohon lelang yang tidak menyebutkan bentuk penawaran lelang, KPKNL dapat menentukan cara penawaran, dengan cara Lisan, semakin

meningkat atau semakin menurun; Tertulis, dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang, yang dapat dilakukan melalui surat elektronik (*Email*), melalui surat tromol pos, atau melalui internet, atau Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.

E. Risalah Lelang

a. Pengertian Risalah Lelang

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata jo. pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*, Risalah Lelang termasuk akta otentik. Selanjutnya menurut Pasal 1870 KUH Perdata akta otentik merupakan bukti yang sempurna. Risalah lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menurut Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan bahwa tiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan risalah dapat diartikan sebagai berikut :

- 1) Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- 2) Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Dari kedua pengertian tentang berita acara dan risalah tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat.⁷²

b. Fungsi Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan berita acara yang berisi dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang mempunyai fungsi :

- a. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak.

⁷² FX. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Istri Indri Listiani, *Op.cit*, hal.354.

- b. Risalah Lelang dalam bentuk Grosse mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat digunakan termasuk tetapi tidak terbatas pada pengosongan.
- c. Risalah Lelang memberikan penyelesaian yang tuntas dari apa yang dilelang, sehingga dapat dipergunakan oleh berbagai pihak, termasuk tetapi tidak terbatas:
 - 1) Pembeli dapat memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;
 - 2) Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;
 - 3) Pengawas Lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas;
 - 4) Kantor pelaksana lelang, sebagai pertanggungjawaban administrasi dan hasil lelang;
 - 5) Kantor Pertanahan sebagai dasar hukum membaliknama suatu hak atas tanah.
- c. Penandatanganan Risalah Lelang

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya “Hukum Acara Perdata di Indonesia” mengatakan bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atas perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷³

⁷³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hal. 121

Risalah lelang jika dihubungkan dengan definisi tentang akta oleh Sudikno Mertokusumo, maka harus memuat :

- i. Bahwa setiap risalah lelang harus ditandatangani oleh para pihak baik pejabat lelang, pejabat penjual maupun pembeli (vide Pasal 38 VR).

Tiap lembar pada sudut kanan atas harus ditandatangani oleh pejabat lelang, kecuali pada lembar terakhir, karena pada lembar terakhir ini berarti terdapat bagian kaki/penutup dari risalah lelang yang harus ditandatangani pejabat lelang, dan juga ditandatangani oleh penjual, serta pembeli. Dalam hal penjual tidak menandatangani supaya dicatat pada bagian kaki/penutup risalah lelang yang berlaku sebagai tanda tangan.

- ii. Isi adalah Berita Acara dari peristiwa atau apa yang terjadi dan dialami para pihak yaitu jual beli dimuka umum/lelang.
- iii. Untuk pembuktian Risalah Lelang dibuat dari semula memang dimaksudkan sebagai bukti yang sah sesuai pengertian dari risalah lelang itu sendiri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 Vendu Reglment jo. Pasal 90 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa risalah lelang harus ditandatangani oleh pejabat lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang. Penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh :

1. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir;

2. Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
3. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Dalam hal lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, jika Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha dengan objek lelang berupa barang tidak bergerak tidak menandatangani Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah kaki minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Pembeli.

Dengan melihat uraian tersebut, maka risalah lelang sebagai akta otentik memiliki ciri-ciri :

1. Setiap risalah lelang harus ditandatangani pejabat lelang dan para pihak.
2. Isi risalah lelang merupakan suatu perikatan/peristiwa penjualan dimuka umum.
3. Risalah lelang dibuat sebagai alat bukti.

Sebagai akta otentik, maka risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna artinya bahwa apa yang tersebut dalam risalah lelang adalah benar dan merupakan bukti yang sempurna dan sah terhadap para pihak, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Hal inilah yang akan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli lelang melalui internet.

F. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E-Auction

a. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi E-Auction

Aplikasi *e-Auction* adalah aplikasi berbasis web (*web-based application*) yang digunakan untuk menyelenggarakan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013. *E-Auction* merupakan layanan KPKNL dalam rangka memberikan kesempatan yang lebih luas kepada siapapun, kapanpun dan dimanapun untuk mengikuti lelang.⁷⁴

Aplikasi *e-Auction* sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, disebutkan bahwa Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (aplikasi *e-Auction*) dapat digunakan untuk lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non-eksekusi sukarela, harus memenuhi ketentuan tersebut di bawah, tetapi tidak terbatas pada :

- a. penawaran lelang menggunakan perangkat lunak (*software*) yang dapat dioperasikan untuk penyelenggaraan lelang melalui internet dengan harga semakin meningkat;

⁷⁴ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, *Buku Panduan Pengguna e-Auction : Untuk Petugas KPKNL*, DJKN, Kementerian Keuangan, Jakarta, 2015, hal. 3.

- b. peserta lelang yang sah mendapatkan nomor peserta lelang (*login*) dan sandi akses (*password*) tertentu agar dapat melakukan penawaran;
- c. penawaran dilakukan sejak mulai pengumuman lelang sampai dengan penutup penawaran (*closing time*) secara berkesinambungan;
- d. harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia yang ditayangkan dalam situs (*website*);
- e. peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang lainnya secara berkesinambungan; dan
- f. Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang berdasarkan cetakan rekapitulasi penawaran yang diproses perangkat lunak (*software*) lelang melalui internet di tempat pelaksanaan lelang pada saat penutupan penawaran (*closing time*).

Aplikasi *e-Auction* telah mengakomodir cara penawaran *closed bidding* (dikenal dengan lelang *e-mail*) serta *open bidding* (dikenal dengan lelang internet). Aplikasi *e-Auction* dapat diakses dari mana saja selama terhubung dengan jaringan internet. Untuk mengaksesnya, pengguna cukup membuka aplikasi *web browser* seperti *Mozilla Firefox*, *Google Chrome*, *Safari*, *Internet Explorer*, *Opera* dan lain-lain. Aplikasi *E-Auction* juga dapat diakses tidak hanya dari Komputer (PC/Laptop), tetapi juga dapat diakses dari perangkat *mobile* seperti komputer tablet dan *smartphone*. Sebagaimana aplikasi berbasis web pada umumnya, *e-Auction* juga memiliki alamat atau nama domain. Saat ini, aplikasi *E-Auction* dapat

diakses melalui alamat domain : www.lelang.go.id. *E-Auction* terdiri dari 2 (dua) sisi aplikasi, yaitu *front-end* dan *back-end*.

1. *Front-end*.

Aplikasi *front-end* adalah sisi aplikasi yang diakses oleh masyarakat sebagai peserta lelang. Semua kegiatan yang dilakukan oleh peserta lelang dilakukan pada sisi *front-end* ini, mulai dari mendaftarkan diri, melengkapi persyaratan untuk mengikuti lelang, memilih barang, mengikuti lelang, mengirimkan penawaran, sampai dengan melihat hasil lelang. Sisi *front-end* diakses melalui alamat [https:// www.lelang.go.id](https://www.lelang.go.id) menggunakan *web browser*.

2. *Back-end*

Aplikasi *back-end* adalah sisi aplikasi yang diakses oleh Pejabat Lelang, Bendahara Penerimaan, Kepala Kantor/Kepala Seksi Lelang, dan Kepala Seksi Hukum dan Informasi. Semua kegiatan yang dilakukan oleh pegawai tersebut dilakukan pada sisi *back-end* ini. Sisi *back-end* diakses menggunakan *web browser* melalui alamat [https://www. www.lelang.go.id/backend/](https://www.www.lelang.go.id/backend/). Untuk dapat masuk ke *back-end*, pegawai yang bersangkutan harus *sign-in* menggunakan akun *Single Sign On* (SSO) masing-masing. Akun SSO tersebut juga harus didaftarkan serta diaktivasi terlebih dahulu sesuai dengan kewenangannya.

Pada dasarnya setiap orang dapat mengakses dan melihat barang/objek lelang pada *front-end e-Auction* tanpa harus sign in terlebih dahulu. Namun untuk dapat mengikuti lelang, setiap calon peserta harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

1. Terdaftar sebagai pengguna aplikasi *front-end e-Auction* (mendaftarkan akun);
2. Telah mengaktifkan akun;
3. Mengunggah data Kartu Tanda Penduduk dan data Kartu Tanda Penduduk tersebut diverifikasi oleh Pejabat Lelang;
4. Mengunggah data Nomor Pokok Wajib Pajak dan data Nomor Pokok Wajib Pajak tersebut telah divalidasi baik oleh sistem maupun oleh Pejabat Lelang;
5. Mengunggah data rekening pengembalian uang jaminan.

Persyaratan-persyaratan di atas cukup sekali harus dipenuhi oleh seorang calon peserta lelang. Artinya, jika sudah memenuhi persyaratan tersebut seorang calon peserta lelang dapat langsung mengikuti lelang-lelang yang lainnya tanpa harus mengulangi proses melengkapi persyaratan. Tata cara dan petunjuk dalam mendaftar, sign in, mengisi data Kartu Tanda Penduduk, Nomor Pokok Wajib Pajak dan rekening pengembalian uang jaminan terdapat pada buku petunjuk penggunaan aplikasi *front-end e-Auction*.

Setelah semua persyaratan untuk mengikuti lelang terpenuhi, selanjutnya calon peserta lelang dapat memilih objek lelang yang diminati, kemudian mengikuti lelang tersebut. Pada tahap ini, calon peserta lelang akan dikonfirmasi mengenai data peserta lelang, nomor rekening pengembalian uang jaminan, dan status keikutsertaan peserta tersebut, apakah ikut lelang untuk dirinya sendiri atau atas kuasa badan hukum. Setelah peserta berhasil mengikuti lelang, maka sistem akan memberikan nomor *Virtual Account* yang akan digunakan oleh peserta lelang untuk menyetorkan uang jaminan lelang. Nomor *Virtual Account* diberitahukan kepada peserta lelang hanya melalui aplikasi *e-Auction*. Sistem tidak pernah mengirimkan nomor *Virtual Account* atau nomor rekening apapun melalui email, SMS, surat menyurat ataupun media lainnya. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi percobaan penipuan yang menargetkan peserta lelang sebagai korbannya. Tata cara dan petunjuk dalam memilih barang/objek lelang, dan mengikuti lelang terdapat pada buku petunjuk penggunaan aplikasi *front-end e-Auction*.

Untuk menentukan apakah seorang peserta lelang berhak mengikuti lelang atau tidak, harus dipastikan apakah peserta tersebut telah menyetorkan uang jaminan yang sah. Dalam menentukan sah atau tidaknya setoran uang jaminan dari seorang peserta lelang, bendahara harus memastikan bahwa setoran yang masuk memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Jumlah uang yang disetorkan tepat, tidak kurang dan tidak lebih;
2. Penyetoran dilakukan dalam 1 (satu) kali transaksi, tidak diangsur; dan
3. Uang jaminan telah efektif masuk di rekening penampungan lelang sebelum batas waktu yang ditentukan (tidak terlambat).

Setelah seorang peserta dinyatakan sah setoran uang jaminannya, Pejabat Lelang akan melakukan pemeriksaan terakhir sebelum peserta lelang dinyatakan memenuhi syarat untuk mendapatkan *token* lelang yang nantinya digunakan pada saat mengirimkan penawaran. Pemeriksaan tersebut meliputi 2 (dua) hal, yaitu:

1. Apakah peserta tersebut tidak masuk dalam daftar hitam peserta lelang;
2. Jika untuk lelang tersebut ada persyaratan yang ditentukan oleh penjual, apakah peserta memenuhi syarat tersebut.

Kegiatan pemeriksaan peserta lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan mengakses menu “Pemeriksaan Peserta” pada *back-end e-Auction*. Apabila setelah dilakukan pemeriksaan ternyata peserta memenuhi persyaratan, maka Pejabat Lelang dapat meloloskan peserta lelang dengan mengklik tombol “Terima”. Sesaat setelah Pejabat Lelang meloloskan peserta lelang, sistem secara otomatis mengirimkan *token* lelang ke *e-mail* peserta yang bersangkutan. Sedangkan apabila setelah dilakukan pemeriksaan ternyata peserta lelang tidak memenuhi persyaratan, maka Pejabat Lelang dapat menolak peserta lelang dengan mengklik tombol “Tolak”, selanjutnya peserta tersebut akan

mendapatkan notifikasi melalui *e-mail* yang menginformasikan bahwa peserta tersebut dinyatakan tidak berhak mengirimkan penawaran.

Untuk lelang dengan cara penawaran *closed bidding*, setelah peserta lelang mendapatkan *token* lelang sebagai simbol bahwa peserta tersebut dinyatakan sebagai peserta lelang yang sah, pada prinsipnya peserta tersebut telah berhak untuk mengirimkan penawaran lelang. Sedangkan untuk lelang dengan cara penawaran *open bidding*, meskipun peserta lelang sudah mendapatkan token lelang, peserta lelang baru dapat mengirimkan penawaran pada saat lelang telah dimulai. Dimulainya lelang yang dimaksud adalah ketika tanggal sistem sudah masuk/melewati jadwal pelaksanaan lelang yang ditentukan, dan Pejabat Lelang sudah menayangkan Kepala Risalah Lelang.

Kegiatan pengiriman penawaran lelang dilakukan oleh peserta lelang melalui menu “Status Lelang”. Setelah peserta melihat detail lelang yang sedang diikutinya, apabila peserta tersebut sudah diperbolehkan mengirimkan penawaran maka akan muncul tombol “Kirim Penawaran” yang apabila diklik maka peserta akan dialihkan ke halaman pengiriman penawaran. Pada halaman pengiriman penawaran, peserta lelang harus menginput nilai penawaran, token lelang, dan password akunnya.

Setelah lelang selesai dan terdapat penawaran, Pejabat Lelang dapat menetapkan pemenang lelang melalui menu “Penawaran Lelang”.

Sistem secara otomatis mengurutkan penawaran yang masuk berdasarkan nilai penawaran dan waktu masuknya penawaran. Pejabat Lelang cukup menetapkan pemenang lelang dengan melengkapi data batas akhir pelunasan dan bea lelang pembeli. Setelah pemenang lelang ditetapkan, sistem akan mengirimkan notifikasi melalui e-mail ke semua peserta lelang, baik peserta yang ditetapkan sebagai pemenang maupun peserta yang kalah.

Setelah Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang, setiap peserta lelang akan mendapatkan notifikasi pada e-mail masing-masing yang berisi pengumuman hasil lelang. Selain notifikasi melalui e-mail, peserta lelang juga dapat mengetahui hasil lelang melalui menu “Status Lelang”. Pada halaman detail lelang, terdapat tombol “Lihat Hasil Lelang” yang apabila diklik maka peserta akan diarahkan ke halaman hasil lelang. Pada halaman hasil lelang terdapat daftar semua penawaran yang masuk disertai dengan posisi penawaran dari peserta tersebut. Khusus untuk pemenang lelang, pada halaman hasil lelang juga terdapat informasi mengenai pelunasan yang terdiri dari nomor *Virtual Account* untuk pelunasan, sisa pelunasan dan batas akhir pelunasan.

Saat ini aplikasi *e-Auction* memiliki sistem pengamanan akun dan hak akses yang ketat. Sistem selalu menanyakan password pada setiap tindakan (transaksi) yang memiliki konsekuensi hukum. Selain itu, setiap tindakan yang dilakukan oleh setiap pengguna dicatat dalam

sebuah log sebagai alat bukti apabila di kemudian hari ditemukan *fraud* maupun penyalahgunaan akun. Menurut Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, setiap akun pengguna mewakili pemilik akun tersebut, sehingga setiap tindakan (transaksi) yang dilakukan sebuah akun merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemilik akun. Untuk itu, kerahasiaan password merupakan hal yang sangat mutlak harus dijaga. Karena apabila password sampai diberikan kepada orang lain atau dicuri orang lain dan kemudian disalahgunakan, maka akibat dari penyalahgunaan tersebut akan menjadi tanggung jawab pemilik akun.

2. Aspek Hukum Lelang Eksekusi melalui Aplikasi *E-Auction*

Aplikasi *e-Auction* adalah aplikasi berbasis web yang digunakan untuk menyelenggarakan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Sebagai bagian transaksi elektronik, *e-Auction* mengandung banyak sekali aspek hukum yang harus diperhatikan, di antaranya tentang masalah yurisdiksi (wilayah keberlakuan hukum), pilihan hukum dan pilihan forum oleh para pihak, keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat secara elektronik, kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, maupun tentang mekanisme penyelesaian sengketa. Untuk memenuhi aspek-aspek hukum tersebut, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan

Transaksi Elektronik maupun Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, mewajibkan para pihak untuk menentukan pilihan hukum dalam kontrak elektronik, mengatur tentang syarat-syarat keabsahan suatu kontrak elektronik, juga mengatur tentang perlindungan dan kepastian hukum bagi pengguna dan penyelenggara teknologi informasi dalam melakukan transaksi elektronik. Untuk mewujudkan hal tersebut, maka diwujudkan dalam bentuk penerbitan sertifikat keandalan oleh lembaga sertifikasi keandalan kepada pelaku usaha.

Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik mengatur berbagai kegiatan yang memanfaatkan internet sebagai medianya, baik kegiatan transaksi maupun pemanfaatan informasinya. Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik mengakomodir kebutuhan para pelaku bisnis di internet dan masyarakat pada umumnya guna mendapatkan kepastian hukum, dengan diakuinya bukti elektronik dan tanda tangan digital sebagai bukti yang sah. Pasal 15 Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa sistem penyelenggaraan informasi dan transaksi elektronik harus dilakukan secara aman, andal dan dapat beroperasi sebagaimana mestinya. Penyelenggara sistem elektronik bertanggung jawab atas sistem yang diselenggarakannya. Pasal 16 Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa sepanjang tidak ditentukan lain oleh

Undang-undang tersendiri, setiap penyelenggaraan sistem elektronik wajib mengoperasikan sistem elektronik secara minimum, yang harus dapat dilakukan oleh penyelenggara sistem elektronik adalah:

- a. Dapat menampilkan kembali informasi elektronik yang berkaitan dengan penyelenggaraan sistem elektronik yang telah berlangsung;
- b. Dapat melindungi otentifikasi, integritas, rahasia, ketersediaan, dan akses dari informasi elektronik dalam penyelenggaraan sistem elektronik tersebut;
- c. Dapat beroperasi sesuai dengan prosedur atau petunjuk dalam penyelenggaraan sistem elektronik tersebut;
- d. Dilengkapi dengan prosedur atau petunjuk dengan bahasa, informasi, atau simbol yang dapat dipahami oleh pihak yang bersangkutan dengan penyelenggaraan sistem elektronik tersebut; dan
- e. Memiliki fitur untuk menjaga kebaruan, kejelasan, dan pertanggungjawaban prosedur atau petunjuk tersebut secara berkelanjutan.

Berdasarkan proses transaksi secara elektronik yang telah diuraikan di atas yang telah menggambarkan bahwa ternyata jual beli termasuk lelang tidak hanya dapat dilakukan secara konvensional, dimana antara penjual dengan pembeli saling bertemu secara langsung, namun dapat juga hanya melalui media Internet, sehingga orang yang saling berjauhan atau berada pada lokasi yang berbeda tetap dapat melakukan transaksi jual beli

tanpa harus bersusah payah untuk saling bertemu secara langsung, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan meningkatkan efektifitas dan efisiensi waktu serta biaya baik bagi pihak penjual maupun pembeli.

3. Implementasi Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui E-Auction Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui penawaran *e-auction* dengan menggunakan Aplikasi Lelang Email (ALE) berpedoman pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 04/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik (email) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanggal 03 Oktober 2014, yang mulai berlaku pada saat ditetapkan.

Penggunaan *e-auction* sebagai sarana dalam pemanfaatan teknologi, harus dilaksanakan berdasarkan asas-asas yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang dimuat pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58 yaitu asas kepastian hukum, manfaat, kehati-hatian, iktikad baik, dan kebebasan memilih teknologi atau netral teknologi⁷⁵.

“Asas kepastian hukum” berarti landasan hukum bagi pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik serta segala sesuatu yang

⁷⁵ Pasal 3 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

mendukung penyelenggaraannya yang mendapatkan pengakuan hukum di dalam dan di luar pengadilan⁷⁶. “Asas manfaat” berarti asas bagi pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik diupayakan untuk mendukung proses berinformasi sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat⁷⁷.

“Asas kehati-hatian” berarti landasan bagi pihak yang bersangkutan harus memperhatikan segenap aspek yang berpotensi mendatangkan kerugian, baik bagi dirinya maupun bagi pihak lain dalam pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik⁷⁸. “Asas iktikad baik” berarti asas yang digunakan para pihak dalam melakukan Transaksi Elektronik tidak bertujuan untuk secara sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum mengakibatkan kerugian bagi pihak lain tanpa sepengetahuan pihak lain tersebut⁷⁹.

“Asas kebebasan memilih teknologi atau netral teknologi” berarti asas pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik tidak terfokus pada penggunaan teknologi tertentu sehingga dapat mengikuti perkembangan pada masa yang akan datang⁸⁰.

Selain itu penyelenggaraan *e-auction* sebagai inovasi dalam pemanfaatan teknologi, dilaksanakan dengan tujuan untuk: a) Mencerdaskan

⁷⁶ Pasal 3 Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

⁷⁷ *Ibid*

⁷⁸ *Ibid*

⁷⁹ *Ibid*

⁸⁰ *Ibid*

kehidupan bangsa sebagai bagian dari masyarakat informasi dunia; b) Mengembangkan perdagangan dan perekonomian nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat; c) Meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik; d) Membuka kesempatan seluas-luasnya kepada setiap Orang untuk memajukan pemikiran dan kemampuan di bidang penggunaan dan pemanfaatan Teknologi Informasi seoptimal mungkin dan bertanggung jawab; dan e) Memberikan rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum bagi pengguna dan penyelenggara Teknologi Informasi.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *E-Auction* Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 24 Kota Pekanbaru, merupakan 1 (satu) dari 71 (tujuh puluh satu) kantor vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan. Pelayanan lelang merupakan salah satu tugas dan fungsi dari KPKNL Pekanbaru, selain pelayanan lelang, KPKNL Pekanbaru juga mempunyai tugas dan fungsi melaksanakan pelayanan di bidang pengelolaan kekayaan Negara, pelayanan penilaian, dan pengurusan piutang negara.

Adapun wilayah kerja KPKNL Pekanbaru meliputi kabupaten/kota di Provinsi Riau, diantaranya :

1. Kota Pekanbaru;
2. Kabupaten Indragiri Hulu;
3. Kabupaten Indragiri Hilir;
4. Kabupaten Pelalawan;
5. Kabupaten Kuantan Singingi;
6. Kabupaten Kampar; dan
7. Kabupaten Rokan Hulu.

Struktur organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru adalah sebagai berikut :

Gambar 1
Struktur Organisasi KPKNL Pekanbaru



Sumber : Data kepegawaian KPKNL Pekanbaru

Dalam menjalankan fungsi pelayanan lelang, KPKNL Pekanbaru melayani semua jenis lelang baik lelang eksekusi maupun non eksekusi, meliputi :

1. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi pengadilan, Lelang Eksekusi pajak, Lelang Eksekusi harta pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab UndangUndang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi barang rampasan, Lelang Eksekusi jaminan fidusia, Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai, Lelang Eksekusi barang temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20

Tahun 2001; dan Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Non Eksekusi Wajib, berupa :

Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks. Kepabeanaan dan Cukai, Lelang Barang gratifikasi, Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan, Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi, Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset, Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Lelang Balai Harta Peninggalan (BHP) atas harta peninggalan tidak terurus, Lelang aset Bank Indonesia, dan Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perUndang-undangan.

3. Lelang Non Eksekusi Sukarela, berupa :

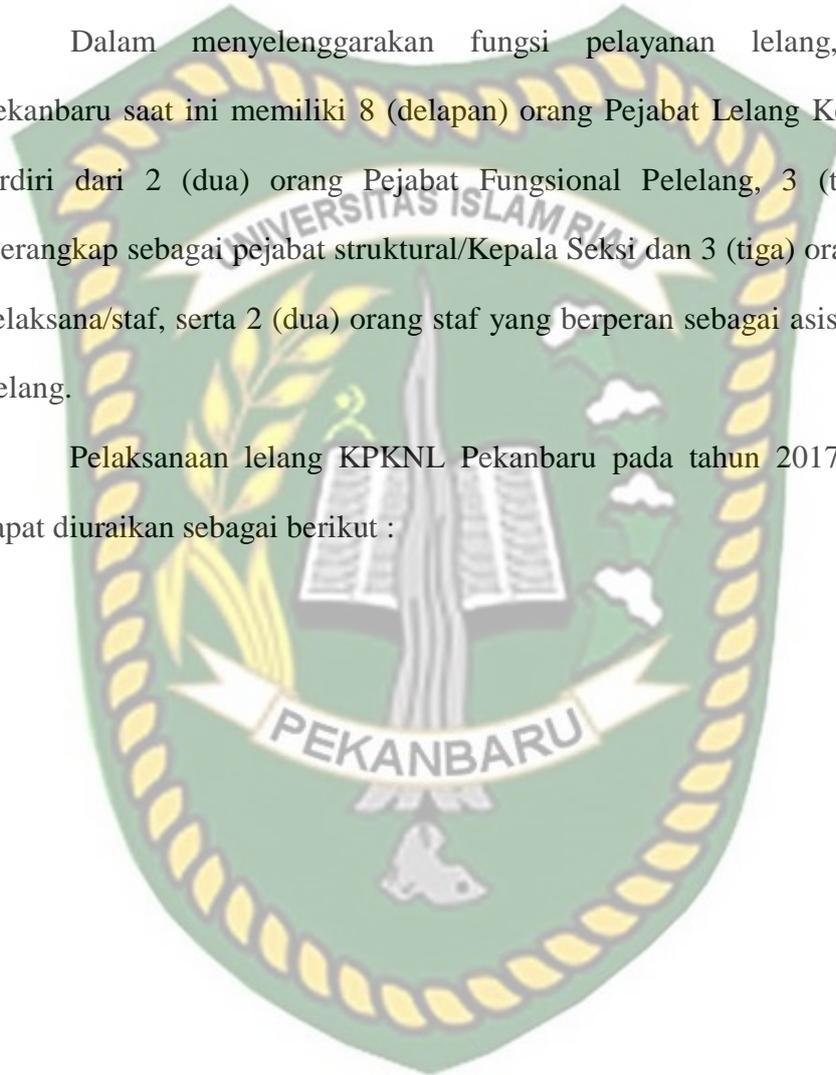
Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perUndang-undangan, Lelang Barang milik perwakilan negara asing, dan Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

Semua jenis lelang tersebut dilayani oleh KPKNL Pekanbaru dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Hal inilah yang membedakan antara Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II terkait dengan

kewenangan untuk melakukan lelang. Terhadap Pejabat Lelang Kelas II untuk saat ini hanya dapat melakukan kewenangan terhadap lelang noneksekusi sukarela atau berkedudukan di Kantor Balai Lelang swasta.

Dalam menyelenggarakan fungsi pelayanan lelang, KPKNL Pekanbaru saat ini memiliki 8 (delapan) orang Pejabat Lelang Kelas I yang terdiri dari 2 (dua) orang Pejabat Fungsional Pelelang, 3 (tiga) orang merangkap sebagai pejabat struktural/Kepala Seksi dan 3 (tiga) orang sebagai pelaksana/staf, serta 2 (dua) orang staf yang berperan sebagai asisten Pejabat Lelang.

Pelaksanaan lelang KPKNL Pekanbaru pada tahun 2017 dan 2018 dapat diuraikan sebagai berikut :



Tabel 1
Data Capaian Pelaksanaan Lelang Tahun 2017 dan 2018

No.	Asal Barang	2017		2018	
		Frek.	Pokok Lelang	Frek.	Pokok Lelang
A	Lelang Non Eksekusi Wajib				
1	Barang Milik Negara	66	1.070.041.729	70	1.942.368.313
2	Barang Milik Daerah	3	2.276.427.000	6	6.057.765.350
3	Barang Dimiliki Negara DJBC	1	843.000.000	0	0
4	BUMN	-	-	-	-
5	BUMD	5	178.613.500	1	247.963.004
6	Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama	0	0	0	0
7	Non Eksekusi Wajib Lain-lain (BPJS)	-	-	2	1.456.000
	Subtotal A	75	4.368.082.229	79	8.249.552.667
B	Lelang Eksekusi :				
1	PUPN	4	0	0	0
2	Pengadilan	7	4.107.000.000	14	7.126.445.486
3	Pajak	4	251.688.000	2	-
4	Harta Pailit	1	-	-	-
5	Pasal 6 UUHT	853	107.385.601.765	870	54.360.916.033
6	Barang Tidak Dikuasai / Dikuasai Negara DJBC	0	0	0	0
7	Barang Sitaan Berdasarkan pasal 45 KUHAP	10	155.469.876	21	370.828.822
8	Barang Rampasan	253	1.731.101.760	140	2.435.632.024
9	Barang Temuan	1	21.100.000	0	0
10	Fidusia	3	523.800.000	1	126.000.000
11	Sitaan Berdasarkan Ps.18 ayat (2) UU No. 31 Thn 1999	1	40.208.666.000	2	185.689.500
12	Eksekusi Lain-lain	0	0	0	0
	Subtotal B	1.137	154.384.427.401	1.050	64.605.511.865
C	Lelang Non Eksekusi Sukarela				
1	PL Kelas I dari BL	0	0	0	0
2	PL Kelas I dari Umum	5	838.024.370	67	5.167.736.696
	Subtotal C	5	838.024.370	67	5.167.736.696
	Total	1.217	159.590.534.000	1.183	75.400.300.478

Sumber : Laporan Per Jenis Lelang KPKNL Pekanbaru ke Kanwil DJKN

RSK¹⁶⁶

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa frekuensi pelaksanaan lelang melalui perantara KPKNL Pekanbaru mengalami peningkatan pada tahun

¹⁶⁶ Laporan Realisasi Kegiatan dan Hasil Pelaksanaan Lelang Menurut Jenis/Asal Barang Tahun 2017 pada KPKNL Pekanbaru.

2017 ke tahun 2018. Dimana pada tahun 2017 frekuensi lelang mencapai 1.217 frekuensi dengan pokok lelang sebesar 159.590.534.000,00, dan pada tahun 2018 mencapai 1.183 frekuensi dengan pokok lelang sebesar Rp75.400.300.478,00.

Dari tabel tersebut juga dapat diketahui bahwa capaian frekuensi lelang yang terbesar adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan asas eksekusi hak tanggungan yang mudah dan pasti. Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang memanfaatkan hak untuk didahulukan adalah dengan menjual obyek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Dengan disebutkannya 2 (dua) dasar eksekusi tersebut dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, maka terpenuhi maksud pembentukan Undang-undang Hak Tanggungan berkenaan dengan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.

Menurut Boedi Harsono, eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, pelaksanaannya lebih mudah dari pada parate eksekusi, karena tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan untuk

melakukan penjualan obyek hak tanggungan yang bersangkutan melalui pelelangan umum. Kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan pemegang hak tanggungan itu adalah yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, berbeda dengan *beding van eigenmachtige verkoop* yang sumbernya adalah janji yang diberikan oleh pemberi hipotik menurut Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.¹⁶⁷

Remy Sjahdeini menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi itu. Pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan kepala Kepala Kantor Lelang setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum).¹⁶⁸

Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan mengatur tentang berbagai macam hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu¹⁶⁹ Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut

¹⁶⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.443.

¹⁶⁸ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999, hal.164-165.

¹⁶⁹ Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

sifatnya dapat dipindahtangankan, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Selain hak-hak di atas tanah seperti dikemukakan tersebut, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas tanah maupun dibawah tanah) tanaman dan hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, relief) yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus dinyatakan dengan tegas didalam APHT yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan oleh pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani serta (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda diatas tanah tersebut.

Dengan penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebut 2 (dua) syarat mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada Kantor Pertanahan;

2. Hak tersebut menurut sifatnya haruslah dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan kedua syarat mutlak di atas, apabila hak milik sudah diwakafkan, maka hak milik tersebut tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan. Karena sesuai dengan hakekat perwakafan yakni hak milik yang sudah diwakafkan merupakan hak milik yang sudah dikekalkan sebagai hak milik keagamaan. Dengan demikian, semua hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan, sedangkan hak guna bangunan yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, meliputi hak guna bangunan di atas tanah Negara, di atas hak pengelolaan maupun di atas tanah hak Negara. Adapun mengenai hak pakai, sebelum ditentukan Undang-undang Hak Tanggungan ini tidak dapat dijadikan objek jaminan pelunasan hutang, karena menurut Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar, sehingga tidak memenuhi syarat publisitas.

Kedua syarat mutlak tersebut tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Dalam hal debitur cidera janji berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri berhak untuk menjual obyek hak

tanggung melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam pelelangan umum ini sebagai pihak yang terlibat (subjek lelang) meliputi Pejabat Lelang, Pemohon Lelang (Penjual), Peserta lelang. Adapun hak dan kewajiban subjek lelang adalah sebagai berikut:

1. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perUndang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.¹⁷⁰ Setiap Pejabat Lelang harus melaksanakan persiapan lelang, melaksanakan lelang, dan melaksanakan kegiatan-kegiatan yang timbul pada pasca lelang;

Kompetensi absolut Pejabat Lelang dimiliki berdasarkan yurisdiksi untuk melaksanakan lelang. Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan semua jenis lelang, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan jenis lelang non eksekusi sukarela.

2. Pemohon Lelang/Penjual

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perUndang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang¹⁷¹.

Penjual bertanggungjawab terhadap:

- a. Keabsahan kepemilikan barang;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;

¹⁷⁰ Pasal 1 butir 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁷¹ Pasal 1 butir 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
 - d. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli.
 - e. Surat Pernyataan bertanggungjawab atas gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perUndang-undangan di bidang lelang.
 - f. Penjual bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.
 - g. Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perUndang-undangan.
3. Peserta Lelang
- Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang disebut sebagai Pembeli Lelang. Kewajiban peserta lelang yaitu:
- a. Harus membaca Pengumuman Lelang dengan sebaik-baiknya, dimana terdapat objek lelang yang diminatinya.
 - b. Harus mengetahui dan meneliti terlebih dahulu kondisi, permasalahan, lokasi dan lain sebagainya dari objek lelang yang diminatinya.
 - c. Harus menyetor jaminan penawaran lelang terlebih dahulu sesuai ketentuan

- d. Harus menyetor jaminan penawaran lelang terlebih dahulu sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pengumuman Lelang.
- e. Harus hadir atau memberi kuasa kepada seseorang dalam hal pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang, dengan membawa bukti identitas diri dan bukti tanda setoran jaminan penawaran lelang, namun dalam hal pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang (e-auction) kewajiban untuk hadir tidak berlaku.
- f. Mematuhi persyaratan tambahan yang ditentukan Penjual, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan.
- g. Pada saat pelaksanaan lelang, mematuhi ketentuan yang diterapkan oleh Pejabat Lelang/ Penyelenggara Lelang.
- h. Wajib memenuhi jaminan penawaran lelang dan menunjukkan NPWP, dalam hal objek lelang berupa Tanah dan/atau Bangunan.
- i. Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang, ikut menandatangani Minuta Risalah Lelang, dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak.
- j. Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang, wajib melunasi sisa pembayaran lelang sesuai dengan batas waktu yang ditentukan.
- k. Harus melunasi kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal objek lelang yang dibeli berupa Tanah dan/atau Bangunan.

1. Harus melunasi kewajiban pembayaran pajak/pungutan sah lainnya sesuai yang telah disyaratkan peraturan perUndang-undangan. yang telah disyaratkan peraturan perUndang-undangan.

Sedangkan hak dari peserta lelang adalah: a) Berhak mengetahui, melihat, dan/atau memeriksa dokumen kepemilikan objek lelang yang dibawa oleh Penjual dan/atau Pejabat Lelang; b) Bagi Peserta Lelang yang kalah, menerima kembali jaminan penawaran lelang sesuai ketentuan yang berlaku; c) Menerima Kutipan Risalah Lelang dan Kuitansi Pelunasan Lelang dari Pejabat Lelang setelah semua kewajiban pembayaran diselesaikan; d) Menerima objek lelang yang dibeli termasuk dokumen kepemilikan dari Penjual dan menguasai objek lelang tersebut; e) Berhak mengajukan permohonan Grosse Risalah Lelang, jika diperlukan; f) Berhak mengajukan pengosongan objek lelang berupa Tanah dan/atau Bangunan melalui Pengadilan Negeri setempat, dalam hal objek lelang masih dikuasai pihak lain; g) Berhak mendapatkan Kutipan Risalah Lelang Pengganti, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan penjual berhak untuk menentukan cara penawarannya. Dimana cara penawaran tersebut diajukan secara tertulis bersamaan dengan permohonan lelang. Tata cara penawaran yang dipilih oleh penjual/pemohon lelang mengacu pada Pasal 64 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016. Cara penawaran tersebut dapat berupa lisan, semakin meningkat atau semakin menurun, tertulis, atau tertulis dilanjutkan dengan

lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit. Penawaran lelang secara tertulis sendiri dapat dilakukan dengan kehadiran Peserta Lelang, atau tanpa kehadiran Peserta Lelang. Dalam hal penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang penawarannya dapat dilakukan dengan melalui surat elektronik (email), melalui surat tromol pos, atau melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).

Untuk pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui KPKNL Pekanbaru pada tahun 2017 telah melaksanakan lelang sebanyak 853 frekuensi dengan pokok lelang sebesar Rp107.385.601.765,00 (seratus tujuh milyar tiga ratus delapan puluh lima ribu enam ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh lima rupiah). Dari 853 frekuensi lelang tersebut, pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang sebanyak 125 frekuensi atau 14,65%, sedang pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang melalui penawaran *e-auction* sebanyak 728 frekuensi atau sekitar 85,34%.¹⁷² Selanjutnya pada tahun 2018 pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebanyak 870 frekuensi dengan pokok lelang sebesar Rp54.360.916.033,00 (lima puluh empat miliar tiga ratus enam puluh juta sembilan ratus enam belas ribu tiga puluh tiga rupiah). Capaian 870 frekuensi lelang tersebut, pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang sama sekali tidak lagi dilakukan meskipun secara hukum tidak dilarang, sehingga lelang dengan kehadiran

¹⁷² Laporan Realisasi Kegiatan dan Hasil Pelaksanaan Lelang Menurut Jenis/Asal Barang Tahun 2017 pada KPKNL Pekanbaru

(lelang konvensional) sebanyak 0 frekuensi, sedangkan lelang tanpa kehadiran peserta lelang dengan melalui aplikasi *e-auction* sebanyak 870 frekuensi atau 100%.¹⁷³ Pelaksanaan lelang dengan penawaran lelang tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi *e-Auction* di KPKNL Pekanbaru per 31 Desember 2018 mengalami peningkatan yang cukup signifikan dibandingkan dengan realisasi pada tahun 2017.

Untuk melaksanakan lelang dengan penawaran melalui aplikasi *e-Auction*, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Persiapan Lelang
 - a. Persiapan oleh Bendahara Penerimaan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bendahara Penerimaan KPKNL Pekanbaru,¹⁷⁴ bahwa dalam penyetoran uang jaminan penawaran lelang menggunakan aplikasi *e-Auction* ini berbeda dengan lelang konvensional dimana pada lelang konvensional penyetoran uang jaminan lelang ditujukan langsung ke rekening penampungan lelang KPKNL, sedangkan untuk lelang yang dilaksanakan melalui aplikasi *e-Auction* setoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor *Virtual Account*. *Virtual Account* adalah nomor rekening *virtual* yang mewakili nomor rekening penampungan lelang (rekening giro) yang sesungguhnya.

¹⁷³ Laporan Realisasi Kegiatan dan Hasil Pelaksanaan Lelang Menurut Jenis/Asal Barang Tahun 2018 pada KPKNL Pekanbaru

¹⁷⁴ David Sihombing, Bendahara Penerimaan KPKNL Pekanbaru.

Layanan *Virtual Account* disediakan oleh perbankan untuk mempermudah pemilik atau pengelola rekening giro dalam mengidentifikasi pembayaran yang masuk ke rekening giro tersebut. Kemudahan inilah yang dimanfaatkan *e-Auction* untuk mempermudah tugas bendahara penerimaan dalam mengidentifikasi setoran uang jaminan lelang yang masuk ke rekening penampungan lelang KPKNL, karena di setiap nomor *Virtual Account* sudah terdapat informasi: 1) siapa pesertanya; 2) uang jaminan tersebut untuk lelang yang mana; 3) kapan paling lambat uang jaminan tersebut efektif masuk ke rekening penampungan lelang KPKNL. Nomor *Virtual Account* yang mewakili rekening penampungan lelang KPKNL pada umumnya diberikan dan diaktifkan oleh bank mitra KPKNL atas permintaan dari KPKNL selaku pemilik rekening. Agar dapat digunakan oleh peserta lelang, sejumlah nomor *Virtual Account* tersebut harus diunggah terlebih dahulu ke aplikasi *E-Auction* oleh bendahara. Nomor *Virtual Account* yang tersedia nantinya akan dibagikan secara acak (otomatis) ke setiap calon peserta lelang yang memutuskan untuk mengikuti lelang.

Apabila persediaan *Virtual Account* pada KPKNL habis atau belum ada, maka aplikasi *E-Auction* tidak dapat memberikan *Virtual Account* kepada calon peserta yang akan mengikuti lelang, sehingga akibatnya calon peserta tersebut tidak dapat menyetorkan uang jaminan lelang. Hal ini tentunya akan mengganggu jalannya pelaksanaan lelang, dan menimbulkan ketidaknyamanan bagi calon

peserta lelang. Oleh karena itu, Bendahara Penerimaan mempunyai tugas dan fungsi sebagai berikut :

- 1) mengunggah *Virtual Account* sebelum pelaksanaan lelang melalui e-*Auction* untuk pertama kali;
 - 2) rutin memantau ketersediaan *Virtual Account* pada menu “*Virtual Account*” pada sistem yang ada di Bendahara Penerimaan, kemudian segera mengunggah *Virtual Account* baru apabila jumlah *Virtual Account* yang belum terpakai semakin menipis;
 - 3) segera mengunggah *Virtual Account* baru apabila mendapat notifikasi dari sistem yang memberitahukan bahwa persediaan *Virtual Account* telah/hampir habis.
- b. Persiapan Oleh Pejabat Lelang

Dalam melaksanakan lelang melalui *E-Auction*, hal pertama yang dilakukan oleh Pejabat Lelang adalah mengunggah objek/barang yang akan dilelang. Data yang dibutuhkan dalam mengunggah objek lelang antara lain: 1) Judul/objek lelang; 2) Jenis lelang dan jenis barang; 3) Nilai limit dan besarnya uang jaminan; 4) Kelipatan *bid* khusus untuk lelang *open bidding*; 5) Batas akhir uang jaminan efektif masuk ke rekening penampungan; 6) Waktu lelang dimulai, khusus untuk lelang *open bidding*; 7) Waktu lelang selesai (batas akhir menawar); 8) Uraian objek lelang; dan 9) Foto objek lelang.

Setelah data-data tersebut diunggah/disimpan, data objek lelang tersebut tidak serta merta muncul di halaman *front-end*, data objek lelang tersebut masih tersimpan sebagai *draft*. Hal ini dimaksudkan agar Pejabat Lelang masih memiliki kesempatan untuk memeriksa kebenaran data dan mengoreksi data apabila ternyata ada kesalahan dalam penginputan data sebelumnya. Untuk menayangkan objek lelang sehingga muncul di halaman *front-end*, Pejabat Lelang dapat mengakses menu "Lelang Aktif", kemudian memilih objek lelang yang akan ditayangkan. Setelah proses penayangan berhasil, objek lelang akan muncul di halaman *front-end* dan sudah dapat dilihat dan diikuti oleh calon peserta yang berminat.

c. Persiapan Oleh Peserta Lelang

Menurut Yoserizal Fernando¹⁷⁵, pada dasarnya setiap orang dapat mengakses dan melihat barang/objek lelang pada *front-end e-Auction* tanpa harus *sign in* terlebih dahulu. Namun untuk dapat mengikuti lelang, setiap calon peserta harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- 1) Terdaftar sebagai pengguna aplikasi *front-end E-Auction* (mendaftarkan akun);
- 2) Telah mengaktifkan akun;
- 3) Mengunggah data KTP dan data KTP tersebut telah diverifikasi oleh Pejabat Lelang pada KPKNL terdekat;

¹⁷⁵ Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Pekanbaru

- 4) Mengunggah data NPWP dan data NPWP tersebut telah divalidasi baik oleh sistem maupun oleh Pejabat Lelang;
- 5) Mengunggah data rekening pengembalian uang jaminan.

Persyaratan-persyaratan di atas cukup sekali harus dipenuhi oleh seorang calon peserta lelang. Artinya, jika sudah memenuhi persyaratan tersebut seorang calon peserta lelang dapat langsung mengikuti lelang dan lelang yang lainnya dikemudian hari tanpa harus mengulangi proses melengkapi persyaratan.

2. Pelaksanaan Lelang
 - a. Peserta Memilih dan Mengikuti Lelang

Setelah semua persyaratan untuk mengikuti lelang terpenuhi, selanjutnya calon peserta lelang dapat memilih objek lelang yang diminati, kemudian mengikuti lelang tersebut. Pada tahap ini, calon peserta lelang akan dikonfirmasi mengenai data peserta lelang, nomor rekening pengembalian uang jaminan, dan status keikutsertaan peserta tersebut, apakah ikut lelang untuk dirinya sendiri atau atas kuasa orang lain atau suatu badan hukum.

Setelah peserta berhasil terdaftar (*sign in*) pada aplikasi lelang, maka sistem akan memberikan nomor *Virtual Account* yang akan digunakan oleh peserta lelang untuk menyetorkan uang jaminan lelang. Nomor *Virtual Account* diberitahukan kepada peserta lelang hanya melalui aplikasi *e-Auction*. Sistem tidak pernah mengirimkan nomor *Virtual Account* atau

nomor rekening apapun melalui email, SMS, surat menyurat ataupun media lainnya. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi percobaan penipuan yang menargetkan peserta lelang sebagai korban.

b. Pemeriksaan Uang Jaminan Lelang

Untuk menentukan apakah seorang peserta lelang berhak mengikuti lelang atau tidak, harus dipastikan apakah peserta tersebut telah menyetorkan uang jaminan yang sah. Dalam menentukan sah atau tidaknya setoran uang jaminan dari seorang peserta lelang, bendahara harus memastikan bahwa setoran yang masuk memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Jumlah uang yang disetorkan tepat, tidak kurang dan tidak lebih;
- 2) Penyetoran dilakukan dalam 1 (satu) kali transaksi, tidak diangsur;
- 3) Uang jaminan telah efektif masuk di rekening penampungan lelang sebelum batas waktu yang ditentukan (tidak terlambat).

Untuk mengetahui setoran uang jaminan yang masuk, bendahara dapat melihat/mengunduh data transaksi atau rekening koran (*inquiry*) yang terdapat pada aplikasi *Cash Management System* yang disediakan oleh bank mitra KPKNL. Kemudian untuk memutuskan sah atau tidaknya setoran uang jaminan, bendahara dapat melihat data pembanding yang terdapat pada *back-end EAuction*, yaitu pada menu “Uang Jaminan Lelang”. Pada menu tersebut bendahara dapat menginput nomor *Virtual Account* yang muncul pada rekening

koran, kemudian aplikasi akan memunculkan data yang menginformasikan berapa nilai uang jaminan yang seharusnya disetorkan, siapa nama pesertanya, dan kapan batas waktu efektif uang jaminan tersebut harus sudah masuk. Apabila setoran uang jaminan yang sedang diperiksa tersebut telah memenuhi semua kriteria yang ditentukan, maka bendahara akan menerima uang jaminan tersebut dengan mengklik tombol “Terima” sehingga peserta dapat melanjutkan ke tahap selanjutnya. Sebaliknya jika setoran yang diperiksa tidak memenuhi kriteria yang ditentukan, maka bendahara akan menolak uang jaminan dengan mengklik tombol “Tolak” sehingga peserta tidak dapat melanjutkan ke tahap selanjutnya.

Kegiatan pemeriksaan uang jaminan lelang ini tidak perlu dilakukan setiap saat, akan tetapi paling tidak dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dalam jam kerja selama ada pelaksanaan lelang melalui *e-Auction* (dari mulai tayangnya objek lelang, sampai selesainya lelang). Kemudian saat pagi hari pada hari H pelaksanaan lelang juga perlu dilakukan pemeriksaan uang jaminan lelang, hal ini untuk mengantisipasi adanya setoran uang jaminan yang masuk sebelum pukul 23:59.

c. Pemeriksaan Peserta Lelang

Setelah seorang peserta dinyatakan sah setoran uang jaminannya, Pejabat Lelang akan melakukan pemeriksaan terakhir sebelum peserta lelang dinyatakan memenuhi syarat untuk mendapatkan token lelang yang

nantinya digunakan pada saat mengirimkan penawaran. Pemeriksaan tersebut meliputi 2 (dua) hal, yaitu:

- 1) Apakah peserta tersebut tidak masuk dalam daftar hitam peserta lelang;
- 2) Jika untuk lelang tersebut ada persyaratan yang ditentukan oleh penjual, apakah peserta memenuhi syarat tersebut.

Kegiatan pemeriksaan peserta lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan mengakses menu “Pemeriksaan Peserta” pada *back-end e-Auction*. Apabila setelah dilakukan pemeriksaan ternyata peserta memenuhi persyaratan, maka Pejabat Lelang dapat meloloskan peserta lelang dengan mengklik tombol “Terima”. Sesaat setelah Pejabat Lelang meloloskan peserta lelang, sistem secara otomatis mengirimkan token lelang ke e-mail peserta yang bersangkutan. Sedangkan apabila setelah dilakukan pemeriksaan ternyata peserta lelang tidak memenuhi persyaratan, maka Pejabat Lelang dapat menolak peserta lelang dengan mengklik tombol “Tolak”, selanjutnya peserta tersebut akan mendapatkan notifikasi melalui e-mail yang menginformasikan bahwa peserta tersebut dinyatakan tidak berhak mengirimkan penawaran.

d. Unggah *File* Kepala Risalah Lelang

Berbeda dengan lelang konvensional yang menyatakan bahwa lelang dimulai pada saat Pejabat Lelang membacakan Kepala Risalah Lelang,

lelang yang dilaksanakan melalui *e-Auction* dinyatakan dimulai pada saat Pejabat Lelang menayangkan Kepala Risalah Lelang. Untuk mengakomodir ketentuan tersebut, aplikasi *e-Auction* mewajibkan Pejabat Lelang mengunggah Kepala Risalah Lelang sebelum memulai lelang. Ketentuan tersebut dibedakan berdasarkan cara penawaran lelangnya, yaitu:

- 1) Untuk cara penawaran *closed bidding*, Kepala Risalah Lelang wajib diunggah sebelum Pejabat Lelang dapat membuka penawaran lelang. Meskipun penawaran lelang sudah masuk, Pejabat Lelang tidak dapat melihat penawaran dan menetapkan pemenang lelang sebelum Kepala Risalah Lelang diunggah;
- 2) Untuk cara penawaran *open bidding*, Kepala Risalah Lelang wajib diunggah sebelum lelang dimulai. Meskipun waktu dimulainya lelang telah terlampaui, peserta lelang tetap belum dapat mengirimkan penawaran apabila Pejabat Lelang belum mengunggah Kepala Risalah Lelang.

Kegiatan mengunggah Kepala Risalah Lelang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang melalui menu “Lelang Aktif” dengan memilih lelang yang akan diunggah Kepala Risalah Lelangnya, lalu memilih file Kepala Risalah Lelang yang akan diunggah.

e. Pengiriman Penawaran

Untuk lelang dengan cara penawaran *closed bidding*, setelah peserta lelang mendapatkan token lelang sebagai simbol bahwa peserta tersebut

dinyatakan sebagai peserta lelang yang sah, pada prinsipnya peserta tersebut telah berhak untuk mengirimkan penawaran lelang. Sedangkan untuk lelang dengan cara penawaran open bidding, meskipun peserta lelang sudah mendapatkan token lelang, peserta lelang baru dapat mengirimkan penawaran pada saat lelang telah dimulai. Dimulainya lelang yang dimaksud adalah ketika tanggal sistem sudah masuk/melewati jadwal pelaksanaan lelang yang ditentukan, dan Pejabat Lelang sudah menayangkan Kepala Risalah Lelang.

Kegiatan pengiriman penawaran lelang dilakukan oleh peserta lelang melalui menu “Status Lelang”. Setelah peserta melihat detail lelang yang sedang diikutinya, apabila peserta tersebut sudah diperbolehkan mengirimkan penawaran maka akan muncul tombol “Kirim Penawaran” yang apabila diklik maka peserta akan dialihkan ke halaman pengiriman penawaran. Pada halaman pengiriman penawaran, peserta lelang harus menginput nilai penawaran, dan password akunnya.

f. Penetapan Pemenang Lelang

Setelah lelang selesai dan terdapat penawaran, Pejabat Lelang dapat menetapkan pemenang lelang melalui menu “Penawaran Lelang”. Sistem secara otomatis mengurutkan penawaran yang masuk berdasarkan nilai penawaran dan waktu masuknya penawaran. Pejabat Lelang cukup

menetapkan pemenang lelang dengan melengkapi data batas akhir pelunasan dan bea lelang pembeli. Setelah pemenang lelang ditetapkan, sistem akan mengirimkan notifikasi melalui e-mail ke semua peserta lelang, baik peserta yang ditetapkan sebagai pemenang maupun peserta yang kalah. Pembeli Lelang berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2017 adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai Pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang.

g. Pembatalan Lelang

Apabila dalam pelaksanaan lelang E-Auction terdapat hal-hal yang sesuai peraturan yang berlaku dapat membatalkan lelang, Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan lelang melalui menu “Lelang Aktif”. Setelah memilih lelang yang akan dibatalkan, Pejabat Lelang dapat menetapkan pembatalan dengan mengklik tombol “Batalkan”. Kemudian Pejabat Lelang diwajibkan untuk mengunggah surat/keterangan pembatalan beserta alasan pembatalan lelang. Sistem akan mengirimkan notifikasi melalui e-mail kepada semua peserta terkait, sehingga peserta tersebut mendapatkan informasi mengenai batalnya lelang beserta surat/keterangan pembatalan dan alasan pembatalan.

h. Penetapan Lelang Tidak Ada Peminat (TAP)

Apabila sampai suatu lelang selesai tidak ada penawaran yang masuk, maka Pejabat Lelang dapat menetapkan status lelang tersebut menjadi Tidak Ada Peminat (TAP). Penetapan lelang TAP ini perlu

dilakukan agar ada kejelasan status suatu lelang, kemudian apabila ternyata ada setoran uang jaminan yang disahkan oleh bendahara pada lelang tersebut, maka bendahara baru dapat melakukan pengembalian uang jaminan apabila status lelang telah ditetapkan menjadi TAP.

Pejabat Lelang dapat menetapkan status lelang Tidak Ada Peminat melalui menu “Penawaran Lelang”. Setelah masuk ke halaman detail lelang, Pejabat Lelang menetapkan status lelang menjadi TAP dengan mengklik tombol “Tetapkan TAP”.

3. Pasca Lelang

a. Arsip Lelang

Sebagai sarana untuk mempermudah Pejabat Lelang dalam kegiatan pasca lelang khususnya penyusunan lampiran Risalah Lelang, *back-end e-Auction* menyediakan menu “Arsip Lelang”. Menu tersebut berisi data-data lelang yang sudah selesai, baik karena laku, TAP maupun karena batal. Khusus untuk lelang yang laku, Pejabat Lelang dapat melihat data seluruh penawaran yang masuk lengkap dengan informasi KTP, NPWP dan Surat Kuasa (jika atas kuasa). Selain itu, pejabat lelang dimungkinkan untuk mengunduh data rekapitulasi penawaran tersebut ke dalam format XLS (*Excel*).

b. Pengembalian Uang Jaminan

Setelah Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang, menetapkan lelang TAP ataupun membatalkan lelang, maka tugas

bendahara adalah mengembalikan uang jaminan yang telah disetorkan oleh peserta lelang. Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam proses pengembalian uang jaminan, bendahara dapat mengakses menu “Pengembalian Uang Jaminan”. Setelah bendahara memilih lelang yang akan diproses pengembalian uang jaminannya, akan muncul tabel yang berisi daftar peserta beserta informasi rekeningnya.

Secara garis besar, terdapat 2 (dua) kelompok peserta, yaitu peserta yang uang jaminannya DITERIMA, dan peserta yang uang jaminannya DITOLAK. Pada kelompok pertama, yang berisi peserta yang uang jaminannya diterima, terdapat data nomor *Virtual Account*, nama peserta, jumlah uang jaminan yang dikembalikan, rekening tujuan pengembalian serta nomor handphone. Untuk mempermudah tugas bendahara dalam mengembalikan uang jaminan yang statusnya DITERIMA, bendahara dapat mengunduh file rekap data tersebut dengan mengklik tombol “Download XLS” yang terdapat pada bagian bawah. Dengan file tersebut, bendahara tinggal menyalin data ke file template *mass/bulk transfer* yang disediakan oleh bank mitra.

Untuk kelompok peserta kedua, yaitu peserta yang uang jaminannya DITOLAK, data yang dimunculkan oleh aplikasi sama dengan kelompok pertama, kecuali data jumlah uang jaminan yang dikembalikan. Pengecualian tersebut dikarenakan sistem tidak dapat membaca berapa jumlah uang yang disetorkan oleh masing-masing peserta yang uang

jaminannya ditolak. Untuk itu bendahara harus merekap secara manual pengembalian uang jaminan dengan mengacu pada pengkategorian berikut ini :

- 1) Jika tidak ada setoran dari peserta terkait, maka bendahara tidak perlu mengembalikan uang jaminan;
- 2) Jika ada setoran dari peserta terkait, dalam hal ini uang jaminan ditolak karena jumlah yang disetor salah, tidak dalam 1 (satu) kali transaksi atau karena melewati batas waktu penerimaan uang jaminan, maka bendahara mengembalikan uang jaminan sebesar sama dengan yang disetorkan oleh peserta tersebut.

c. Pengumuman Hasil Lelang

Setelah Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang, setiap peserta lelang akan mendapatkan notifikasi pada e-mail masing-masing yang berisi pengumuman hasil lelang. Selain notifikasi melalui e-mail, peserta lelang juga dapat mengetahui hasil lelang melalui menu “Status Lelang”. Pada halaman detail lelang, terdapat tombol “Lihat Hasil Lelang” yang apabila diklik maka peserta akan diarahkan ke halaman hasil lelang. Pada halaman hasil lelang terdapat daftar semua penawaran yang masuk disertai dengan posisi penawaran dari peserta tersebut. Khusus untuk pemenang lelang, pada halaman hasil lelang juga terdapat informasi mengenai pelunasan yang terdiri dari nomor *Virtual Account* untuk pelunasan, sisa pelunasan dan batas akhir pelunasan.

Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction*, menurut pengamatan penulis masih belum memenuhi asas-asas lelang dimaksud, antara lain sebagai berikut :

1. Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction* belum mencerminkan asas keterbukaan dan akuntabilitas lelang.

Pada lelang dengan kehadiran peserta lelang (lelang konvensional), baik penawaran dilakukan dengan lisan maupun dengan penawaran tertulis yang dimasukkan pada amplop tertutup, peserta lelang dapat mengetahui jumlah peserta yang mengikuti lelang, karena Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang berkewajiban membacakan daftar nama peserta lelang, hal ini sesuai dengan Pasal 3 huruf e Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 11/KN/2014 tentang Tata Tertib Lelang Dengan Kehadiran Peserta Lelang. Dengan mengetahui jumlah peserta lelang, hal ini akan mempengaruhi tingkat persaingan diantara peserta lelang, sehingga harga lelang yang terbentuk akan optimal.

Sedangkan pada pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction* baik penawaran secara *close bidding* maupun *open bidding* peserta lelang tidak dapat mengetahui jumlah peserta lelang. Untuk penawaran *close bidding* dengan tidak mengetahui jumlah peserta lelang, peserta lelang dalam mengajukan penawaran hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang.

Dalam hal peserta lelang mengajukan penawaran lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang, nilai penawaran yang dianggap sah dan mengikat adalah nilai penawaran yang tertinggi. Penawar dengan nilai paling tinggi dan telah memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang, ditetapkan/disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli. Dan, apabila terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama Pejabat Lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai pembeli.¹⁷⁶

Selanjutnya dalam penawaran lelang dengan cara *open bidding*, dengan tidak mengetahui jumlah peserta lelang sampai pada saat terdapat penawaran lelang yang diajukan oleh peserta lelang yang lain. Hal ini akan sangat mempengaruhi peserta lelang ketika penawaran lelang terjadi pada saat menjelang batas penawaran berakhir, sehingga tidak ada kesempatan bagi peserta lelang yang lain untuk meningkatkan harga penawarannya. Dengan tidak adanya kesempatan tersebut, maka harga lelang yang terjadi tidak optimal karena kenaikan harga lelang tidak signifikan dari nilai limit objek lelang. Sebagai gambaran, berikut disajikan tabel proses penawaran lelang yang terjadi pada lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan pada tanggal 26 Juni 2019 atas permintaan PT Bank BRI (Persero) Tbk. atas obyek lelang berupa *sebidang tanah kebun kelapa sawit SHM No.121 luas 20.000 m2 terletak di Desa Bukit Lembah Subur, Kec. Kerumutan, Keb. Pelelawan, Prov. Riau* :

¹⁷⁶ Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Tabel : 2
Rekapitulasi Penawaran Lelang

No	Kode Penawaran	Nama Peserta	Harga Penawaran	Waktu/Tanggal
1	OIRRYL5DZP	Sumarsono <i>Keikutsertaan untuk diri sendiri</i>	Rp. 154.921.000	26 Juni 2019 jam 10:59:52 WIB
2	PKEO6F1FCI	Sumarsono <i>Keikutsertaan untuk diri sendiri</i>	Rp. 145.136.800	26 Juni 2019 jam 10:59:32 WIB
3	0SNWLG93H	Subagiyo <i>Keikutsertaan untuk diri sendiri</i>	Rp. 135.352.600	26 Juni 2019 jam 10:59:26 WIB
4	UG9HCAO2UA	Sumarsono <i>Keikutsertaan untuk diri sendiri</i>	Rp. 125.568.400	26 Juni 2019 jam 10:46:08 WIB
5	0VMWS7TV4M	Sumarsono <i>Keikutsertaan untuk diri sendiri</i>	Rp. 115.784.200	26 Juni 2019 jam 09:45:09 WIB

Sumber data : Arsip Penawaran Lelang KPKNL Pekanbaru

Dari tabel tersebut diketahui, bahwa tidak adanya informasi mengenai jumlah peserta lelang pada pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction* belum mencerminkan adanya asas keterbukaan dan akuntabilitas lelang, sehingga peserta lelang dalam mengajukan penawaran tidak didasarkan pada persaingan harga yang merupakan unsur dari jual beli melalui lelang melainkan lebih didasarkan pada menebak-nebak (*gambling*) sehingga peserta lelang yang sedang beruntung yang akan memenangkan lelang. Selain itu pemenang lelang terlihat melakukan penawaran pada menit atau detik akhir penutupan lelang (pada contoh di atas pada pukul 10:59:52 WIB) atau 8 detik menjelang lelang di tutup secara otomatis oleh aplikasi lelang, sesuai dengan waktu *server* pada aplikasi lelang. Hal ini menggambarkan

bahwa pemenang lelang sepertinya telah mempelajari bagaimana caranya untuk dapat memenangkan persaingan dengan peserta lelang lainnya. Sementara itu bagi yang belum berpengalaman mengikuti lelang *E-Auction* ini meskipun sebetulnya masih memiliki kemampuan untuk menawar lebih tinggi dari peserta lain yang sedang *leading* (penawaran tertinggi), namun peserta tidak memiliki waktu yang cukup apabila penawaran dilakukan ketika waktu penutupan telah tiba.

2. Peserta Lelang belum memperoleh informasi yang memadai terkait objek lelang.

Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction* di KPKNL Pekanbaru, belum dapat memberikan informasi yang memadai terkait objek lelang antara lain informasi mengenai kondisi objek lelang, informasi mengenai ada tidaknya sengketa/permasalahan hukum terkait objek lelang, dan juga ada tidaknya informasi mengenai asli dokumen bukti kepemilikan objek lelang. Informasi yang disampaikan melalui aplikasi *e-Auction* tersebut hanya sebatas informasi singkat obyek hak tanggungan yang akan dilelang.

Informasi singkat tersebut terbatas pada jumlah karakter yang akan dimuat yaitu uraian singkat maksimal 140 karakter, sehingga Pejabat Lelang tidak dapat menguraikan seluruh informasi mengenai objek lelang. Dengan tidak terinformasikannya secara jelas mengenai kondisi objek lelang, terutama mengenai kekurangan/kerusakan yang tidak terlihat, ada tidaknya

peghuni pada objek lelang tersebut, hal ini dalam hal peserta lelang kemudian ditunjuk sebagai pemenang lelang, akan berkaitan dengan resiko pengosongan objek lelang, maka kepentingan peserta lelang mengenai kepastian hukum objek yang akan dibeli tidak dapat terpenuhi. Walaupun dalam persyaratan dan ketentuan pelaksanaan lelang melalui aplikasi *e-Auction* telah dicantumkan klausula “Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/ Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.”¹⁷⁷

B. Implementasi Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui E-Auction Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui penawaran *e-auction* dilakukan dengan menggunakan Aplikasi Lelang Email (ALE) yang berpedoman pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 04/2014 Tentang Tata

¹⁷⁷ <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/243103/BNIKwl-Padang-Tanah-luas-150-m2-SHM-4267-di-Jl-Melati-Perumahan-Jasmine-City-Garden-Blok-E-11-Kel-Delima-Kec-Tampan-Kota-Pekanbaru.html>, diunggah pada 10 Juli 2019 pukul 21:07 WIB

Cara Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui Surat Elektronik (email) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanggal 03 Oktober 2014, yang mulai berlaku pada saat ditetapkan.

Penggunaan *e-auction* sebagai sarana dalam pemanfaatan teknologi, harus dilaksanakan berdasarkan asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang dimuat pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58 yaitu asas kepastian hukum, manfaat, kehati-hatian, iktikad baik, dan kebebasan memilih teknologi atau netral teknologi¹⁷⁸.

“Asas kepastian hukum” berarti landasan hukum bagi pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik serta segala sesuatu yang mendukung penyelenggaraannya yang mendapatkan pengakuan hukum di dalam dan di luar pengadilan¹⁷⁹. “Asas manfaat” berarti asas bagi pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik diupayakan untuk mendukung proses berinformasi sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat¹⁸⁰. “Asas kehati-hatian” berarti landasan bagi pihak yang bersangkutan harus memperhatikan segenap aspek yang berpotensi mendatangkan kerugian, baik bagi dirinya maupun bagi pihak lain dalam pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik¹⁸¹. “Asas iktikad baik” berarti asas yang digunakan para pihak dalam melakukan Transaksi Elektronik tidak bertujuan untuk secara sengaja dan tanpa hak atau melawan

¹⁷⁸ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

¹⁷⁹ Pasal 3 Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

¹⁸⁰ *Ibid*

¹⁸¹ *Ibid*

hukum mengakibatkan kerugian bagi pihak lain tanpa sepengetahuan pihak lain tersebut¹⁸². “Asas kebebasan memilih teknologi atau netral teknologi” berarti asas pemanfaatan Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik tidak terfokus pada penggunaan teknologi tertentu sehingga dapat mengikuti perkembangan pada masa yang akan datang¹⁸³.

Selain itu penyelenggaraan *e-auction* sebagai inovasi dalam pemanfaatan teknologi, dilaksanakan dengan tujuan untuk: a) Menerdaskan kehidupan bangsa sebagai bagian dari masyarakat informasi dunia; b) Mengembangkan perdagangan dan perekonomian nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat; c) Meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik; d) Membuka kesempatan seluas-luasnya kepada setiap Orang untuk memajukan pemikiran dan kemampuan di bidang penggunaan dan pemanfaatan Teknologi Informasi seoptimal mungkin dan bertanggung jawab; dan e) Memberikan rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum bagi pengguna dan penyelenggara Teknologi Informasi.

Asas dan tujuan pemanfaatan teknologi tersebut diatas sangat penting untuk dipedomani dalam Penyelenggaraan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui penawaran *e-auction* agar hak-hak peserta lelang, pemohon lelang dan Debitur tidak dirugikan. Untuk itu, setiap Penyelenggara Sistem Elektronik wajib mengoperasikan Sistem Elektronik yang memenuhi persyaratan minimum sebagai berikut:

¹⁸² *Ibid*

¹⁸³ *Ibid*

- a) Dapat menampilkan kembali Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik secara utuh sesuai dengan masa retensi yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan;
- b) Dapat melindungi ketersediaan, keutuhan, keotentikan, kerahasiaan, dan keteraksesan Informasi Elektronik dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut;
- c) Dapat beroperasi sesuai dengan prosedur atau petunjuk dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut;
- d) Dilengkapi dengan prosedur atau petunjuk yang diumumkan dengan bahasa, informasi, atau simbol yang dapat dipahami oleh pihak yang bersangkutan dengan Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut; dan
- e) Memiliki mekanisme yang berkelanjutan untuk menjaga kebaruan, kejelasan, dan kebertanggungjawaban prosedur atau petunjuk.

Syarat dan ketentuan Pelaksanaan lelang dengan penawaran Tanpa kehadiran melalui internet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Indonesia, dibuat sebagai pedoman peserta lelang dalam mengikuti lelang dengan penawaran tanpa kehadiran peserta/e-auction, dan juga untuk memenuhi ketentuan persyaratan minimum yang disyaratkan oleh Undang Undang Nomor 11 tahun 2008 Tentang Informasi Transaksi Elektronik, syarat dan ketentuan yang harus dipatuhi peserta lelang antara lain:

1. Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang ([Vendu Reglement](#), Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) *jis.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 19 Februari 2016.

2. Peserta Lelang setuju bahwa transaksi yang dilakukan melalui aplikasi ini tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
3. Peserta Lelang wajib tunduk dan taat pada semua peraturan yang berlaku di Indonesia yang berhubungan dengan penggunaan jaringan dan komunikasi data baik di wilayah Indonesia maupun dari dan keluar wilayah Indonesia.
4. Orang atau badan hukum/badan usaha yang masuk dalam daftar pihak yang dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang (*blacklist*) tidak disahkan keikutsertaannya menjadi Peserta Lelang.
5. Waktu yang digunakan adalah waktu sistem berdasarkan zona waktu Indonesia bagian barat (WIB).
6. Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli. Apabila terdapat 2 (dua) atau lebih Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi, Peserta Lelang yang melakukan penawaran terlebih dahulu disahkan sebagai Pembeli.
7. Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan

Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.

8. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
9. Pembayaran dengan cek/giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan.
10. Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.
11. Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.
12. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.

13. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut.
14. Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan.
15. Kutipan Risalah Lelang diambil secara langsung oleh Pembeli atau kuasanya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang menyelenggarakan lelang.
16. Bagi Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, uang jaminan penawaran lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan. Apabila bank yang digunakan Peserta Lelang berbeda dengan bank yang dipakai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Peserta Lelang dapat dikenakan biaya sesuai ketentuan yang berlaku pada tiap bank.
17. Dalam hal pada hari dan waktu pelaksanaan lelang (penetapan pemenang lelang) terjadi kahar atau gangguan teknis terkait pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui surat elektronik di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berupa daya listrik, gangguan jaringan, dan/atau gangguan aplikasi/sistem, pelaksanaan lelang (penetapan pemenang lelang) akan: a) ditunda waktunya, tetapi

- tetap pada hari yang sama; b) dijadwalkan kembali, apabila kondisi kahar belum pulih pada hari tersebut.
18. Dalam hal terjadi pembatalan lelang akibat kondisi kahar, Peserta Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.
 19. Pejabat Lelang/ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas Barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko Pembeli.
 20. Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/ kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.
 21. Peserta Lelang bertanggung jawab penuh atas isi transaksi elektronik yang dilakukan dengan menggunakan aplikasi ini.
 22. Peserta Lelang dianggap melakukan penawaran secara sadar tanpa paksaan dari pihak mana pun.
 23. Peserta Lelang wajib menjaga kerahasiaan User ID dan password masing-masing.
 24. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tidak bertanggung jawab atas segala akibat penyalahgunaan akun Peserta Lelang.

25. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tidak bertanggung jawab atas segala kerugian yang dialami oleh Peserta Lelang akibat tindakan pihak lain yang mengatasnamakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
26. Peserta Lelang dilarang saling mengganggu proses transaksi dan/atau layanan lain yang dilakukan dalam aplikasi ini.
27. Peserta Lelang setuju bahwa usaha untuk memanipulasi data, mengacaukan sistem elektronik dan jaringannya adalah tindakan melanggar hukum.
28. Semua informasi yang sah terkait dengan transaksi keuangan hanya dapat diperoleh dengan mengakses aplikasi *e-Auction* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
29. Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang menyelenggarakan lelang.
30. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini, maka penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.

Syarat dan ketentuan lelang tanpa kehadiran peserta/e-auction harus dipahami oleh peserta lelang, namun belum semua tahapan dalam pelaksanaan *e-auction* memberikan informasi yang memadai khususnya

pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui *e-auction* yang memang masih diperlukan sosialisasi yang lebih intens kepada masyarakat luas.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang yang Beritikad Baik pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Aplikasi *E-Auction*

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Lelang sebagai lembaga hukum harus mencerminkan bunyi pasal tersebut di atas, dengan lebih mengutamakan perlindungan dan kepastian hukum yang adil dalam pelaksanaannya maupun dalam penegakan akibat hukumnya.¹⁸⁴

Pengertian itikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran. Adapaun dalam hukum perdata kita, itikad baik ini tidak diterangkan secara jelas, masalah itikad baik ini lebih banyak berkaitan dengan tata kehidupan masyarakat. Artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan . Dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata antara lain dalam Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata, dimana pada hakikatnya pasal tersebut melindungi seorang Pembeli benda bergerak yang beritikad baik. Pasal 1977 KUHPerdata menyatakan bahwa terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar si pembawa, maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya. Menjadi pertanyaan bagaimana dengan benda tidak bergerak, Prof.

¹⁸⁴ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, CV Mandar Maju, 2013, Bandung, Hal. 12

R. Subekti, S.H., berpendapat bahwa ketentuan pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara tersebut diperlakukan untuk semua macam barang, sehingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang Pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa “*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”, Pasal ini bertujuan untuk mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum dan asas-asas kepatutan yang berlaku di masyarakat. Berdasarkan hal tersebut terlihat bahwa hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik untuk menguasai benda yang dimilikinya dengan cara yang beritikad baik dan memperoleh manfaat dari benda tersebut sebagai akibat dari kedudukan berkuasanya atas benda tersebut, selama ia tidak dibuktikan lain dimuka pengadilan atas itikad baiknya tersebut.

Dalam sistem perundang-undangan di Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Lelang termasuk perjanjian bernama (*nominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*) karena mempunyai nama sendiri yaitu lelang. Pasal 1319 KUHPerdara mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama

tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.¹⁸⁵

Perlindungan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tercermin pada terpenuhinya hak-hak hukum yang dimiliki oleh pemenang lelang, berkaitan dengan penyerahan barang (*levering*), penyerahan dokumen kepemilikan, penguasaan barang yang telah dibelinya, maupun dokumen lain yang berkaitan dengan proses lelang (misalnya surat permohonan *roya* dari Pemegang Hak Tanggungan dan lain-lain), setelah kewajiban seorang pemenang lelang telah di tunaikan, dengan cara melunasi harga lelang, melunasi Bea Lelang Pembeli sesuai waktu yang ditentukan yaitu paling lambat 5 (lima) hari kerja dan harus dilaksanakan secara tunai (*cash*), cek atau giro dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal obyek lelang adalah berupa tanah atau tanah dan bangunan.

Dalam perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sutan Remi Sjahdeni secara umum menggambarkan itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum. Asas itikad baik ini dapat dibedakan menjadi itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam

¹⁸⁵ *Ibid hal. 15*

melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat melaksanakan perbuatan hukum, sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif dimaksudkan sebagai pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat.¹⁸⁶

Berkenaan dengan hal tersebut di atas, perlindungan hukum harus diberikan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik. Sebagaimana disebutkan dalam dua Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi Undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah terlaksana sesuai dengan ketentuan perUndang-undangan serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

Dalam setiap pelaksanaan lelang tidak terkecuali pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction*, harus selalu memenuhi ketentuan yang berlaku, baik itu untuk persyaratan lelang maupun prosedur pelaksanaan lelangnya. Dengan terpenuhi persyaratan dan prosedur tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 dinyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dengan tidak dapat

¹⁸⁶ *Ibid hal 16*

dibatalkannya suatu pelaksanaan lelang, maka hal ini akan menjamin adanya kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang tersebut.

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement* yang menyatakan bahwa setiap penjualan dimuka umum oleh juru lelang atau kuasanya, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri. Berita acara inilah yang disebut dengan Risalah Lelang. Ketentuan ini bersifat “imperatif” artinya tanpa berita acara lelang, penjualan lelang dianggap tidak sah. Penjualan yang tidak dicatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum, dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegakan hukum.¹⁸⁷

Pengertian Risalah Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 35 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁸⁸ Risalah Lelang sebagai suatu akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Oleh karena itu, agar Risalah Lelang dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik maka harus memenuhi ketentuan sebagaimana disebutkan pada Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan

¹⁸⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hal. 187

¹⁸⁸ Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Berdasarkan pengertian akta otentik tersebut, dapat dikatakan bahwa untuk dapat disebut sebagai akta otentik harus memenuhi persyaratan :

1. Harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
2. Pembuatannya harus dilakukan dihadapan/oleh pejabat umum;
3. Pejabat umum yang membuat harus memiliki kewenangan untuk itu, dalam hal:
 - a. Membuat akta yang dibuatnya;
 - b. Saat akta itu dibuat (masih aktif sebagai pejabat umum atau tidak);
 - c. Dimana akta itu dibuat (terkait dengan wilayah kerja);
 - d. Untuk siapa akta itu dibuat (untuk kepentingan pengguna jasa).

Bagaimana bila unsur-unsur dari Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas diterapkan pada Risalah Lelang? Berikut ini pembuktian bahwa Risalah Lelang merupakan akta otentik :

1. Risalah Lelang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang.

Risalah lelang bentuknya diatur dalam *Vendu Reglement* pasal 37, 38 dan 39.

2. Pembuatan Risalah Lelang dilakukan dihadapan/oleh Pejabat Lelang;
3. Pejabat Lelang yang membuat Risalah Lelang memiliki kewenangan untuk itu.

- a. Membuat akta yang dibuatnya;
- b. Saat akta itu dibuat (masih aktif sebagai Pejabat Lelang atau tidak);
- c. Dimana akta itu dibuat (terkait dengan wilayah kerja Pejabat Lelang);
- d. Untuk siapa akta itu dibuat (untuk kepentingan pengguna jasa lelang).

Meskipun demikian, Risalah Lelang pada dasarnya dikatakan sebagai akta otentik apabila dalam penjualan lelang terjadi transaksi jual beli karena barang laku terjual. Apabila tidak laku, Risalah Lelang merupakan berita acara lelang sesuai Pasal 35 *Vendu Reglement*.

Sebagai akta otentik, maka risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, artinya bahwa apa yang tersebut dalam risalah lelang adalah benar dan merupakan bukti yang sempurna dan sah terhadap para pihak, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Hal inilah yang akan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan akta otentik sebagai alat pembuktian sempurna terdapat pada hukum pembuktian pada Buku IV KUHPerdara dan HIR/RIB. Alat bukti seperti apa yang diciptakan oleh akta otentik dan persyaratannya, diatur pada Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUH Perdata dan pasal 165 HIR/RIB. Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian dari suatu Risalah Lelang sebagai akta otentik itu, dapat dikatakan mempunyai 3 (tiga) macam pembuktian, yaitu:¹⁸⁹

¹⁸⁹ Purnama T. Sianturi, *Op. cit.*, hal. 434.

1. Kekuatan pembuktian keluar/lahir (*uitwendig bewijskracht*) yaitu syarat formal yang diperlukan agar suatu akta berlaku sebagai akta otentik. Artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya yaitu Risalah Lelang yang nampak seperti akta dianggap sebagai akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formal bewijskracht*) yaitu kepastian bahwa apa dan fakta yang disebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh pejabat umum, para pihak dan para saksi. Artinya terdapat kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam Risalah Lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiil bewijskracht*) yaitu kepastian bahwa apa yang dinyatakan dalam akta merupakan bukti sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum. Artinya bahwa apa yang tersebut dalam Risalah Lelang adalah benar dan merupakan bukti yang sempurna dan sah terhadap para pihak, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya dalam hal seseorang, baik bertindak atas namanya sendiri atau sebagai kuasa dari orang lain atau badan hukum Indonesia telah memenangkan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara *e-auction*, maka setelah kewajiban-kewajiban pembeli lelang tersebut ditunaikan dengan cara melunasi Harga Lelang, melunasi Bea Lelang Pembeli sesuai waktu yang ditentukan yaitu paling lambat 5 (lima) hari kerja dan harus dilaksanakan secara tunai (*cash*), cek atau giro dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang¹⁹⁰ dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB), maka pembeli lelang tersebut telah beritikad baik.

Berangkat dari hak-hak yang dimiliki oleh peserta lelang antara lain: a) berhak mengetahui, melihat, dan/atau memeriksa dokumen kepemilikan objek lelang yang dibawa oleh Penjual dan/atau Pejabat Lelang; b) menerima Kutipan Risalah Lelang dan Kuitansi Pelunasan Lelang dari Pejabat Lelang setelah semua kewajiban pembayaran diselesaikan; d) menerima objek lelang yang dibeli termasuk dokumen kepemilikan dari Penjual dan menguasai objek lelang tersebut; e) berhak mengajukan permohonan Grosse Risalah Lelang, jika diperlukan; f) berhak mengajukan pengosongan objek lelang berupa Tanah dan/atau Bangunan melalui Pengadilan Negeri setempat, dalam hal objek lelang masih dikuasai pihak lain; g) berhak mendapatkan Kutipan Risalah Lelang Pengganti, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada pelaksanaan *e-auction* peserta lelang seringkali belum mengetahui hak dan kewajiban dari peserta lelang, terutama terkait dengan pengosongan

¹⁹⁰ Pasal 79 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

objek lelang yang merupakan tanggung jawab atau kewajiban dari peserta lelang. pada *e-auction* peserta lelang tidak dapat bertanya mengenai penghuni yang menempati objek lelang sedangkan lelang dengan kehadiran peserta hal tersebut dapat ditanyakan langsung kepada pemohon lelang.

Pemahaman calon pembeli lelang terkait pengosongan obyek lelang, dari hasil wawancara yang dilakukan Penulis, terlihat masih sangat kurang, selain itu risiko pengosongan objek lelang meskipun sudah dicantumkan pada Kepala Risalah Lelang yang ditayangkan pada aplikasi *e-Auction*, namun calon pembeli lelang jarang sekali yang membaca Kepala Risalah Lelang yang ada pada aplikasi lelang. Untuk lelang melalui internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) penayangan Kepala Risalah Lelang dilakukan sesuai dengan jadwal pembukaan daftar penawaran lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang, dan pada sistem penawaran terbuka (*open bidding*) dilakukan sesuai dengan jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.¹⁹¹ Dimana pada Kepala Risalah Lelang tersebut dicantumkan klausula

“Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perUndang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya.”

¹⁹¹ Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Pengosongan objek lelang merupakan permasalahan klasik yang selalu dihadapi pembeli lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Pembeli lelang tidak serta merta mendapatkan haknya menguasai obyek lelang secara fisik pasca lelang karena Pemilik/Debitor masih menempati dan tidak mau meninggalkan objek lelang secara sukarela. Kebanyakan pemilik/terkesekusi tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumahnya secara sukarela sampai selesainya pelaksanaan lelang.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction*, informasi terkait ada tidaknya penghuni pada obyek lelang tersebut tidak diperoleh peserta lelang. Beda halnya dalam pelaksanaan lelang dengan mekanisme konvensional/kehadiran peserta lelang, sebelum pelaksanaan lelang peserta lelang dapat minta penjelasan kepada penjual/pemohon lelang tentang ada tidaknya kekurangan/kerusakan objek lelang terutama yang tidak terlihat, dan peserta lelang juga dapat meminta penjelasan ada tidaknya penghuni objek lelang tersebut. Dengan adanya penjelasan tersebut, maka peserta lelang akan mendapat kepastian hukum terhadap objek lelang. Apabila, ternyata objek lelang ada kekurangan/kerusakan atau ada penghuninya maka peserta lelang berhak untuk membatalkan kepesertaannya dalam lelang atau juga dapat melanjutkan untuk melakukan penawaran.

Dalam hal oebyek lelang tidak dapat dilakukan secara sukarela oleh debitor/termohon eksekusi/pemilik barang jaminan yang menguasai obyek lelang, penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dilakukan pembeli lelang dengan mengajukan permohonan eksekusi riil berupa Permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut.

Secara teoritis terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan eksekusi¹⁹².

1. Membayar sejumlah uang (Pasal 296 HIR/208 Rbg);
2. Melakukan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR/259 Rbg);
3. Eksekusi riil, eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR/RBG, tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv (Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering/Reglemen Hukum Acara Perdata untuk golongan Eropa Staatblad 1847 No.52, Staatblad 1849 No.63 yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap (*ontruiming*). HIR/RBG hanyalah mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (*reele executie bij excurorial verkoop*) yakni Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG.

Di samping tiga macam eksekusi tersebut, masih ada yang disebut dengan *Parate Eksekusi* atau eksekusi langsung terjadi mana kala seorang kreditor menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155 ayat (2) KUHPerdata). Pasal 200 ayat (11) HIR atau

¹⁹² Panusunan Harahap, *Eksekusi Pengosongan Obyek Lelang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional Hukum “Quo Vadis Eksekusi Hak Tanggungan, Jakarta, 26 Juni 2014

Pasal 218 ayat (2) Rbg berbunyi : “jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang yang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual, jika perlu dengan bantuan polisi”.

Dalam praktik yang terjadi di lapangan, tata cara menjalankan eksekusi riil pengosongan sesuai ketentuan 1033 RV dan Pasal 200 ayat (11)HIR/Pasal 218 ayat (2) RBG sebagai berikut :1) Permohonan eksekusi pengosongan oleh pembeli lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan identitas pemohon, Grosse Risalah Lelang, serta dokumen kepemilikan atas tanah yang sudah dilakukan balik nama kepada Pemeli Lelang; 2) Pihak terlelang tidak mau mentaati/memenuhi putusan secara sukarela; 3) Eksekusi riil pengosongan baru dapat dijalankan setelah dilampui tenggang waktu peringatan/*aanmaning*; 4) Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Penetapan Perintah Eksekusi Pengosongan; 5) Panitera atau Juru Sita menjalankan perintah eksekusi riil pengosongan dengan dibantu aparat pengamanan jika dipandang perlu.

Ketentuan yang mengatur eksekusi riil pengosongan yang demikian tentunya sudah tidak relevan dan mendukung upaya pemberian perlindungan hukum kepada pembeli lelang sebagaimana prinsip perlindungan konsumen. Apabila kita perhatikan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan,

Pemegang hak tanggungan diberikan kewenangan parate eksekusi dengan menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila Pemberi Hak Tanggungan/Debitor wanprestasi. Kewenangan tersebut tentunya harus didukung juga dengan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan sebelum pelaksanaan lelang dilakukan. Hal ini sangat memungkinkan dilakukan mengingat dalam proses pembebanan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan telah menuangkan janji sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

“Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek hak tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek hak tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek hak tanggungan tersebut kepada pihak kedua atau pihak yang ditunjuk oleh pihak kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.

Dengan adanya janji tersebut, menurut hemat penulis seharusnya pengosongan dapat diajukan sebelum pelaksanaan lelang oleh Pemegang Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri dimana wilayah hukum dari obyek lelang tersebut berada.

Dalam praktik beracara di Pengadilan Negeri, ada sikap dualisme terkait pengosongan obyek lelang yang dimohonkan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut :¹⁹³

1. Ketua Pengadilan Negeri enggan/menolak untuk melakukan eksekusi pengosongan karena eksekusi lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang bukan sebagai produk hukum pengadilan, karenanya pemenang lelang harus mengajukan gugatan baru guna pengosongan obyek lelang tersebut, dan jika gugatan tersebut cukup beralasan hukum, maka majelis hakim dapat mengabulkan gugatan dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sesuai Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBG. Pendirian seperti ini sudah lama dan paling banyak pengikutnya dengan beberapa argumentasi/alasan diantaranya : merupakan jalan praktis untuk menghindari persoalan hukum di kemudian hari, pelaksanaan eksekusi sering berhadapan dengan sikap anarkisme sebagian masyarakat, pengamanan yang kurang optimal, sering menjadi obyek pemberitaan bahkan pengaduan baik ke Mahkamah Agung (MA). Komisi Yudisial (KY), Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sampai ke Presiden.
2. Ketua Pengadilan Negeri berani dan tegas mengabulkan eksekusi pengosongan terhadap obyek lelang mengingat eksekusi lelang juga dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan disamping juga untuk melindungi pembeli yang beritikad baik. Pendapat ini yang seiring dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Akan tetapi, apabila dikaji lebih dalam lagi

¹⁹³ Panusunan Harahap op.cit

pendirian ini belum menjamin secara mutlak eksekusi pengosongan berjalan dengan baik, lancar, dan tuntas, karena dapat saja ketika proses pengosongan atas obyek lelang sedang berjalan atau setelah eksekusi pengosongan dilakukan, terdapat keberatan dari terlelang atau pihak ketiga yang berkepentingan berupa pengajuan perlawanan (*derden verzet*) atau gugatan sehingga eksekusi kemudian ditunda atau ditangguhkan (Putusan Mahkamah Agung No.1243 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986).

Dualisme sikap Ketua Pengadilan Negeri dalam menangani permohonan eksekusi riil pengosongan tersebut tidak memberi kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, disamping perlunya perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik (*in good faith*), sudah seharusnya dualisme penanganan permohonan pengosongan harus diakhiri seiring telah terbitnya SEMA Nomor 4 Tahun 2014 sehingga semua Ketua Pengadilan Negeri harus menerima setiap permohonan eksekusi riil pengosongan.

Setiap ada permohonan eksekusi riil pengosongan, Ketua Pengadilan Negeri harus melaksanakannya sesuai Standar Operating Prosedure (SOP) yang telah disusun Pengadilan Tinggi (Tingkat Banding) atas perintah Mahkamah Agung dalam SEMA Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pembuatan SOP (*Standard Operation Procedure*). Namun demikian, tidak semua pengadilan negeri membuat SOP yang mengatur standar tentang persyaratan, biaya dan waktu penyelesaian atau prosedur

yang jelas. Sehingga setiap pengadilan negeri berbeda-beda penanganannya baik mengenai persyaratan, biaya dan waktu pelaksanaannya.

Berkenaan dengan perlindungan kepada Pembeli lelang yang beretikad baik terkait dengan risiko eksekusi yang harus di tanggung kepada Pembeli lelang, eksekusi pengosongan ini di tangani oleh Pengadilan Negeri yang melingkupi wilayah kerja dimana obyek lelang berada. Oleh karena itu, kiranya pilihan penggunaan eksekusi Hak Tanggungan atas dasar Pasal 14 Undang-undang Nomo 4 Tahun 1996 (UUHT) akan lebih efektif. Pilihan penggunaan eksekusi dengan pasal 14 UUHT ini mendasarkan adanya Fiat Pengadilan Negeri dan kemudian pihak Pengadilan bertindak sebagai pemohon eksekusi lelang ke KPKNL Pekanbaru, hal ini pada akhirnya ketika pembeli lelang kemudian mengajukan permohonan eksekusi pengosongan, maka Pengadilan Negeri akan lebih perhatian karena pihak Penjual atau Pemohon lelang atas obyek lelang dimaksud adalah Pengadilan Negeri sendiri.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction* peserta lelang juga tidak mendapat informasi mengenai ada tidaknya permasalahan hukum terkait objek lelang. Sebagai gambaran pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan perantaraan KPKNL Pekanbaru yang terdapat gugatan perdata baik itu melalui pengadilan negeri maupun pengadilan agama tersaji pada tabel di bawah ini:

Tabel 3 :
 Penanganan Perkara Perdata Terkait Pelaksanaan
 Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan

No.	Tahun	Perkara Perdata				
		Pengadilan Negeri	Pengadilan Agama	Jumlah	Terkait <i>e-Auction</i>	Sebelum Pelaksanaan melalui <i>e-Auction</i>
1.	2017	12	2	14	9	6
2.	2018	14	1	15	11	8
Jumlah		26	3	29	20	14

Sumber : Laporan Triwulan IV Tahun 2018 Penanganan Perkara pada KPKNL Pekanbaru

Dari tabel tersebut diketahui bahwa pada tahun 2017 terdapat 14 (empat belas) perkara perdata terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, 9 (sembilan) perkara diantaranya terkait pelaksanaan lelang melalui aplikasi *e-Auction* dengan 6 (enam) perkara diajukan setelah adanya penetapan jadwal lelang. Dan pada tahun 2018 terdapat 15 (lima belas) perkara perdata terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, 11 (sebelas) perkara diantaranya terkait pelaksanaan lelang melalui aplikasi *e-Auction* dengan 8 (delapan) perkara diajukan setelah adanya penetapan jadwal lelang.

Adanya gugatan perkara perdata yang diajukan setelah adanya penetapan jadwal lelang, pada aplikasi *e-Auction* tidak terinformasikan kepada peserta lelang, hal ini karena aplikasi *e-Auction* belum disediakan menu yang

memberikan informasi terkait objek lelang berkenaan dengan ada tidaknya permasalahan hukum seperti gugatan perdata tersebut. Dalam aplikasi *e-Auction* menu yang ada untuk memberikan informasi kepada peserta lelang adalah menu pembatalan lelang. Berbeda halnya dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang, Pejabat Lelang atau penjual akan memberikan informasi tentang ada tidaknya gugatan/permasalahan hukum lainnya kepada peserta lelang.

Dalam gugatan perkara perdata yang terregister di Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor :55/Pdt. G/2016/PN.Pbr. dalam perkara antara Mulyatul Fakhrida selaku Penggugat, yang dikuasakan kepada “Muskarbed Tujuh Delapan, S.H.,M.H. dan Rekan” melawan PT Bank Mega Tbk. Kantor Cabang Pekanbaru selaku Tergugat I, KPKNL Pekanbaru selaku Tergugat II, **Hendra Wiedyanto** selaku Tergugat III dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selaku Tergugat IV. Secara ringkas Penulis mencoba menggambarkan tentang duduknya perkara sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat memperoleh fasilitas Kredit dari Tergugat I (PT Bank Mega Kantor Cabang Pekanbaru) yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor :074/PKBM-PBR/V/2012 tanggal 1 mei 2012 dihadapan Notaris Eriyuf Brandel, Notaris di Pekanbaru untuk jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan;

- b. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut Penggugat menjaminkan sebidang tanah dan Bangunan rumah tinggalnya seluas 211 m² di Labuh Baru Timur, Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
- c. Bahwa dikarenakan usaha Penggugat mengalami kebangkrutan, maka Tergugat I kemudian mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan milik Penggugat melalui KPKNL Pekanbaru, dan pemberitahuan kepada Penggugat dilakukan Tergugat I pada 25 Agustus 2014 sekaligus meminta Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya sebelum lelang dilaksanakan, (telah dilakukan pemberitahuan dari Tergugat I sebanyak 3 kali);
- d. Bahwa pada tanggal 15 Oktober 2015 lelang telah dilaksanakan oleh Tergugat II (KPKNL Pekanbaru) untuk yang ke dua kalinya (lelang ulang) dan barang agunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berhasil terjual dengan harga Rp344.250.000,- kepada Tergugat III (Pembeli Lelang), dimana menurut Penggugat, nilai hasil lelang atau nilai limit yang disampaikan oleh Tergugat I masih terlalu rendah (dibuktikan dengan laporan penilaian KJPP yang ditunjuk Penggugat);
- e. Bahwa menurut Penggugat, Perbuatan Tergugat III (Pembeli Lelang) yang tetap membeli meskipun nilai limitnya dibawah NJOP dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan telah melakukan persengkokolan dengan Tergugat I mengingat peserta lelang hanya 1 (satu) orang;

f. Sehingga Penggugat meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memutuskan antara lain Menyatakan Tergugat I, II, II dan IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyatakan Tergugat III (Pembeli Lelang) merupakan pembeli yang beritikad tidak baik, dan menyatakan Risalah Lelang Nomor 883/2015 tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.

Bahwa setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II, maka dalam pertimbangan majelis hakim yang memeriksa perkara menyebutkan bahwa, menimbang bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, berarti lelang yang telah dilaksanakan tersebut adalah sah adanya dan perbuatan T1 dan T2 yang telah melaksanakan lelang terhadap SHM Nomor 869 atas nama Penggugat yang telah dijadikan agunan atas hutangnya kepada T1 bukanlah perbuatan melawan hukum. Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang telah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, berarti T3 selaku pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, dan perbuatan T4 yang mengabulkan permohonan balik nama dari T3 atas aset milik P kepada T3 bukanlah perbuatan melawan hukum. Selanjutnya upaya hukum telah dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan Banding di Pengadilan tinggi Provinsi Riau, serta Upaya Hukum Kasasi di Mahkamah Agung, dimana putusan terakhir dari Hakim Mahkamah Agung juga menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Dalam perkara tersebut di atas, dapat menggambarkan bahwa seorang pemenang lelang selain menghadapi kenyataan bahwa obyek lelang yang dimenangkannya masih dihuni oleh Penggugat, juga harus mengeluarkan energi dan waktu yang lebih untuk menghadapi adanya gugatan perdata yang ditujukan kepadanya. Hal ini sangat berpengaruh terhadap persoalan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang, meskipun menurut Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.6/2016 menyebutkan bahwa Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang oleh penjual.

Selanjutnya untuk informasi mengenai asli dokumen bukti kepemilikan objek lelang. Pada aplikasi *e-Aution* asli dokumen bukti kepemilikan belum terinformasikan kepada peserta lelang. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 21 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

- 1) Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- 2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual tidak harus memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan, untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perUndang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.

- 3) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- 4) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang dan/atau Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai.

Berdasarkan pada ketentuan tersebut, maka Pejabat Lelang/Penjual berkewajiban untuk memperlihatkan/menginformasikan asli dokumen bukti kepemilikan objek lelang kepada peserta lelang. Dalam pelaksanaan lelang konvensional/dengan kehadiran peserta lelang, asli dokumen ini akan diperlihatkan oleh Pejabat Lelang/Penjual kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang dimulai. Berbeda halnya, dalam pelaksanaan lelang menggunakan aplikasi *e-Auction*, Pejabat Lelang dan aplikasi lelang tidak dapat memperlihatkan/menginformasikan mengenai asli dokumen bukti kepemilikan belum diakomodir dalam aplikasi tersebut. Padahal informasi tersebut menjadi kewajiban bagi Pejabat Lelang/Penjual. sehingga hal ini merupakan bentuk ketidaksesuaian dengan ketentuan Pasal 21 PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketiadaan informasi tentang keaslian dokumen kepemilikan tanah, tentu sangat merugikan pembeli lelang dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen dan bahkan mengurangi minat masyarakat untuk mengikuti lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan atau bangunan. Padahal apabila kita perhatikan dalam ketentuan lelang,

Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak dan dokumen kepemilikan kepada pembeli.¹⁹⁴

Dari uraian di atas dapat tergambar bahwa perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik dalam praktiknya masih sulit untuk dilakukan. Adanya kepastian hukum bahwa setiap pembeli lelang yang beritikad baik dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi Undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah terlaksana sesuai dengan ketentuan perUndang-undangan serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum, tidak terkecuali pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui aplikasi *e-Auction*, harus selalu memenuhi ketentuan yang berlaku, baik itu untuk persyaratan lelang maupun prosedur pelaksanaan lelangnya. Dengan terpenuhi persyaratan dan prosedur tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 dinyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dengan tidak dapat dibatalkannya suatu pelaksanaan lelang, maka

¹⁹⁴ *Ibid* Pasal 16 huruf c dan d

hal ini akan menjamin adanya kepastian hukum terhadap pelaksanaan lelang tersebut.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian sebagaimana diuraikan pada bab-bab terdahulu dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1) Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang (*e-auction*), belum memenuhi unsur dan prinsip-prinsip jual beli melalui lelang serta belum mencerminkan asas dan tujuan dari lelang itu sendiri, antara lain : *Pertama*, berkenaan dengan asas keterbukaan dan akuntabilitas lelang, peserta lelang tidak mengetahui jumlah peserta yang mengikuti lelang untuk obyek yang sama, karena dengan mengetahui jumlah peserta lelang akan mempengaruhi tingkat persaingan diantara peserta lelang, sehingga harga lelang yang terbentuk akan optimal. *Kedua* Peserta Lelang belum memperoleh informasi yang memadai terkait objek lelang, serta ada tidaknya permasalahan hukum yang melekat pada obyek lelang. *Ketiga* Peserta Lelang tidak memahami dengan baik mengenai hak dan kewajibannya.
- 2) Secara diskriptif belum tergambar adanya kepastian hukum terkait perlindungan hukum untuk pembeli lelang yang beritikad baik, antara lain terkait penguasaan barang yang tidak bisa secara langsung diperoleh oleh pembeli lelang melainkan harus melalui proses permohonan eksekusi pengosongan, juga terkait keabsahan dokumen kepemilikan belum ada

jaminan berkenaan dengan keabsahan dokumen kepemilikan, sebagaimana pada lelang konvensional dimana dokumen kepemilikan atas tanah selalu diperlihatkan kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan penawaran lelang, serta ada tidaknya permasalahan hukum yang melekat pada proses pelaksanaan eksekusi lelangnya *e auction* dan permasalahan terkait sengketa kepemilikan obyek lelang yang mungkin timbul setelah pelaksanaan lelang.

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat diajukan dalam rangka penelitian ini, sebagaiberikut :

1. Perlu adanya perbaikan dan penyempurnaan pada aplikasi *e-auction* agar peserta lelang dapat memahami dengan baik obyek lelang bahkan sampai dengan status obyek lelang berkaitan dengan ada tidaknya sengketa, informasi dokumen kepemilikan yang wajib di unggah pada aplikasi lelang (minimal foto sertifikat tanahnya), Peserta juga harus memahami prosedur, syarat dan ketentuan, serta hak dan kewajiban menjadi peserta lelang, sehingga tidak merugikan peserta lelang, pemohon lelang dan debitur, sehingga pemenang lelang tidak merasa terjebak ketika dari awal sudah mengetahui resiko yang akan dihadapinya. Yang tidak kalah pentingnya agar segera dibentuk suatu lembaga khusus yang melindungi data transaksi elektronik dan perlindungan data pribadi, sesuai amanat Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang ITE bahwa Setiap pelaku usaha yang menyelenggarakan Transaksi Elektronik dapat disertifikasi oleh Lembaga Sertifikasi Keandalan, dan ketentuan mengenai

pembentukan Lembaga Sertifikasi Keandalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah, maka DJKN selaku penyelenggara transaksi elektronik melalui pelayanan lelang *e-auction* harus segera berkordinasi dengan instansi terkait lainnya untuk penerbitan ijin keandalan aplikasi lelang *e-auction* dari Lembaga Sertifikasi Keandalan.

2. Pembeli lelang yang beritikad baik harus menjadi prioritas dalam rangka membangun *image* tentang lelang selain modernisasi lelang di masyarakat. Kepastian hukum akan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas dasar pasal 6 UUHT dengan penawaran tanpa kehadiran peserta (*e-auction*) dapat dimulai dengan meminimalisasi gugatan dari debitor atau keberatan dari pihak lain yang terkait, antara lain dengan memberikan kesempatan kepada debitor untuk melakukan upaya-upaya penyelesaian non eksekusi sebelum pelaksanaan eksekusi. *Restrukturisasi*, *rescheduling* dan pemberian insentif pemotongan bunga dan bentuk-bentuk penyelesaian non eksekusi lainnya sudah seharusnya dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan (Kreditor), selanjutnya apabila langkah-langkah itu sudah dilakukan, namun debitor tetap tidak menunjukkan itikad baik atau tidak dapat memenuhi prestasi, kiranya pilihan eksekusi lelang adalah jalan terakhir untuk pengembalian dana kredit perbankan tersebut. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan akan menarik masyarakat ketika obyek lelang sudah dalam keadaan *free and clear* atau tidak ada risiko biaya pengosongan, dan jaminan untuk tidak ditarik menjadi pihak dalam suatu perkara setelah pelaksanaan lelang dikemudian hari, hal ini akan meningkatkan *image* dari lelang menjadi lebih baik lagi.

3. Berkenaan dengan perlindungan kepada Pembeli lelang yang beretiked baik terkait dengan risiko eksekusi yang harus di tanggung kepada Pembeli lelang, eksekusi pengosongan ini di tangani oleh Pengadilan Negeri yang melingkupi wilayah kerja dimana obyek lelang berada. Oleh karena itu, kiranya pilihan penggunaan eksekusi Hak Tanggungan atas dasar Pasal 14 Undang-undang Nomo 4 Tahun 1996 (UUHT) akan lebih efektif. Pilihan penggunaan eksekusi dengan pasal 14 UUHT ini mendasarkan adanya Fiat Pengadilan Negeri dan kemudian pihak Pengadilan bertindak sebagai pemohon eksekusi lelang ke kPKNL Pekanbaru, hal ini pada akhirnya ketika pembeli lelang kemudian mengajukan permohonan eksekusi pengosongan, maka Pengadilan Negeri akan lebih perhatian karena pihak Penjual atau Pemohon lelang atas obyek lelang dimaksud adalah Pengadilan Negeri sendiri.